ZAKON
O STVARNIM PRAVIMA

Dio prvi
OPĆE ODREDBE O STVARIMA I STVARNIM PRAVIMA
Glava I
POJAM

Član 1.
Vlasništvo i druga stvarna prava

(1) Ovim zakonom uređuju se sticanje, korištenje, raspolaganje, zaštita i prestanak prava vlasništva i drugih stvarnih prava i posjeda.
(2) Stvarna prava su: pravo vlasništva, pravo građenja, založno pravo, zemljišni dug, pravo stvarne i lične služnosti i pravo stvarnog tereta.
(3) Odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo vlasništva, shodno se primjenjuju na sva druga stvarna prava, osim ako za njih nije zakonom drugačije propisano niti što drugo proizilazi iz njihove pravne prirode.

ČLan 2.
Ograničenja stvarnih prava

(1) Pravo vlasništva i druga stvarna prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom u skladu s principima međunarodnog prava.
(2) Zakonom se, u javnom interesu, a naročito radi zaštite prirodnih bogatstava, okoline, zdravlja ljudi, kulturno-historijske baštine i sl., može ograničiti ili posebno urediti način korištenja i raspolaganja određenim stvarima.

Član 3.
Nosioci vlasništva i drugih stvarnih prava

(1) Svaka fizička i pravna osoba može biti nosilac prava vlasništva i drugih stvarnih prava.
(2) Samo je jedna vrsta prava vlasništva neovisno o nosiocu prava vlasništva.

Član 4.
Zabrana zloupotrebe prava

Zabranjeno je vršenje prava iz ovog zakona suprotno cilju zbog kojeg su ta prava ustanovljena ili priznata.

Glava II
PREDMET I SADRŽAJ STVARNIH PRAVA

Član 5.
Stvari

(1) Stvari u smislu ovog zakona su materijalni dijelovi prirode, koji mogu biti u vlasti fizičke ili pravne osobe, osim ako zbog svojih prirodnih svojstava ili ograničenja na osnovu posebnog zakona nisu podobne da budu objekt prava vlasništva i drugih stvarnih prava.
(2) Stvari su u smislu ovog zakona i skup stvari i prava koja su zakonom izjednačena sa stvarima.

Član 6.
Predmet vlasništva i drugih stvarnih prava

(1) Predmet prava vlasništva je individualno određena nepokretna (nekretnina) ili pokretna (pokretnina) stvar, osim onih koje nisu za to podobne ili zakonom nije drugačije određeno.
(2) Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.
(3) Pokretnine su stvari koje se mogu premjestiti sa jednog mjesta na drugo bez promjene njihove supstance (suštine).
(4) Stvari koje su po svojoj prirodi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnim stvarima ako pripadaju nekretnini ili ih zakon izjednačava sa nekretninama.
(5) Zakonom određene vrste prava ili netjelesne stvari mogu biti izjednačene sa stvarima i tad se ubrajaju u pokretne stvari, a u nepokretne samo ako su spojene sa vlasništvom nepokretnih stvari, ili su njihov teret, ili su zakonom proglašene nepokretnim.
(6) U sumnji da li je nešto pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna stvar.
(7) Životinje nisu stvari ali za njih vrijedi sve što i za stvari, ako nije što drugačije zakonom određeno.

Član 7.
Opća i javna dobra

(1) Nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na upotrebi svih, kao što su to atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala (opća dobra).
(2) Javna dobra su stvari koje su po zakonu namijenjene da služe svima pod jednakim uvjetima, kao što su: javni putevi, ulice, trgovi i sl. Na javna dobra se primjenjuju pravila koja važe za opće dobra, ako zakonom nije šta drugo određeno.
(3) O općim i javnim dobrima vodi brigu i njima upravlja i za to odgovara određeni subjekt javnog prava (Federacija, kanton, grad ili općina) što se određuje posebnim zakonom.
(4) Posebnim zakonom se uređuje stjecanje svojstva općeg ili javnog dobra kao i prestanak tog svojstva, te način upisa ovih dobara u zemljišne knjige.
(5) Rudna bogatstva, vode, divljač, ribe i drugi slobodni dijelovi prirode postaju predmet vlasništva i drugih stvarnih prava kada se zahvate ili odvoje od svoga ležišta ili staništa na osnovu dozvole ili koncesije nadležnog tijela.
(6) Nisu dio općeg ili javnog dobra već su samostalne nekretnine one zgrade, građevine ili naprave koje su izgrađene na općem ili javnom dobru ili ispod njih, a koje su od njega pravno odvojene koncesijom te su vlasništvo nosioca koncesije dok koncesija traje.

Član 8.
Dobra od općeg interesa

(1) Stvari za koje je posebnim zakonom određeno da su dobra od općeg interesa uživaju posebnu zaštitu.
(2) Stvari od općeg interesa, a koje nisu istovremeno opća dobra, kao što su npr. građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta, zaštićeni dijelovi prirode, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, historijskog i ekološkog značaja, mogu biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava.
(3) Vlasnici i nosioci drugih stvarnih prava na dobrima od općeg interesa dužni su vršiti svoja prava u skladu sa načinom upotrebe i korištenja, propisanim posebnim zakonima.
(4) Posebnim zakonom se propisuje da li vlasnici dobara od općeg interesa imaju pravo na naknadu za ograničenja koja trpe i pod kojim uvjetima.
(5) Ako je vlasnik u pogledu neke svoje stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Federacija), kantona ili jedinica lokalne samouprave, prirode, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od svih ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, ili ga inače dovode u položaj nalik na onaj u kojem bi bio da je izvršena eksproprijacija onda on ima pravo na naknadu kao za oduzimanje vlasništva, a što će se urediti posebnim zakonom.

Član 9.

Stvar i njezine pripadnosti

Nosilac prava vlasništva ili drugog stvarnog prava na nekoj stvari, ima to pravo i na svim dijelovima stvari, na svemu što je s njom srazmjerno trajno spojeno (prirast), na neodvojenim plodovima kao i na pripacima, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 10.

Dijelovi stvari

(1) Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti bez uništenja ili bez oštećenja same stvari (bitni dio), ne može biti samostalni objekt prava vlasništva ili drugih stvarnih prava, osim ako je zakonom drugačije određeno.
(2) Dio stvari koji se može fizički odvojiti bez uništenja ili oštećenja same stvari (nebitni dio) može biti i predmet prava druge osobe.
(3) Posebno pravo na nebitnom dijelu stvari prestaje, ukoliko treća savjesna osoba pribavi pravo vlasništva na cijeloj stvari.
(4) Savjesnom osobom smatra se osoba koja u trenutku sticanja prava vlasništva nije znala niti je mogla znati da na dijelu stvari postoji pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo. Smatra se da je sticalac znao da određeno pravo postoji ukoliko je to pravo bilo upisano u odgovarajući javni registar.
(5) Stvar se može, bez obzira na fizičku djeljivost, pravno dijeliti na dijelove kojima je veličina računski određena njihovim srazmjerom prema cijeloj stvari (idealni dijelovi), ako nije nešto drugo određeno.
(6) Odvajanjem dijela stvari ne prestaju prava koja su na njoj postojala, osim ako zakon ne određuje drugačije.

Član 11.

Pripadak stvari

(1) Pripadak (pertinencija) je pokretna stvar koju je vlasnik namijenio da kao sporedna stvar trajno služi namjeni glavne stvari, a koja stoji u takvom prostornom odnosu prema glavnoj stvari da omogućava ispunjenje te namjene.
(2) Pripadak slijedi pravnu sudbinu glavne stvari, ako nije drugačije određeno.
(3) Privremeni prestanak služenja pripatka namjeni glavne stvari ne oduzima pripatku to svojstvo.
(4) Mašine ili slični uređaji namijenjeni proizvodnoj, poljoprivrednoj ili drugoj djelatnosti kojoj je trajno namijenjena sama nekretnina kao glavna stvar a nisu u nju ugrađene, smatraju se pripatkom ako trajno služe namjeni glavne stvari, pod uvjetom da na tim stvarima ne postoje prava trećih osoba koje su upisane u odgovarajući javni registar.

Član 12.

Plodovi

(1) Plodovi su stvari koje jedna stvar daje prirodno ili posredstvom nečijega rada, kao i sve drugo što ona daje s obzirom na svoju namjenu.
(2) Plodovi su i prinosi koje jedna stvar ili pravo daje periodično i bez uništenja njene suštine (prirodni plodovi) kao i prinosi koje stvar ili pravo daje na osnovu nekog pravnog odnosa (civilni plodovi).
(3) Plodovi pripadaju onome kome pripada stvar ili pravo koje ih donosi, ako zakonom ili pravnim poslom nije drugačije određeno.
(4) Ko je dužan predati plodove stvari ili prava može zahtijevati naknadu troškova, koje je imao radi dobijanja plodova, ako bi takve troškove imao i dobar domaćin. Visina naknade ne može premašiti vrijednost plodova koje je dužan predati.

Član 13.

Plodovi životinje

(1) Plodovi životinje i sve koristi od nje pripadaju njezinom vlasniku.
(2) Onaj čija je životinja oplodila tuđu životinju nema pravo na plod, ni na nagradu, osim ako je nešto drugo određeno zakonom ili uobičajeno.

Član 14.

Posebno o nekretninama

(1) Trava, drveće i plodovi sastavni su dijelovi zemljišta, dok se od njega ne odvoje.
(2) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine, koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojem nosiocu daje ovlaštenje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu (pravo građenja).
(3) Strojevi i slični uređaji koji su tjelesno povezani sa nekretninom ili koji bi se smatrali njenim nebitnim dijelom, ne smatraju se takvim već samostalnim stvarima ako je u odgovarajućem javnom registru upisano da su objekti prava treće osobe.
(4) Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Glava III
PRAVO STRANIH OSOBA

Član 15.

Sticanje vlasništva stranih osoba

(1) Odredbe ovoga zakona primjenjuju se i na strane fizičke i pravne osobe, osim ako je zakonom ili međunarodnim ugovorom drugačije određeno.
(2) Strane osobe stiču pravo vlasništva na nekretnini u Federaciji pod uvjetom reciprociteta, izuzev kada se pravo stiče naslijeđivanjem ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno. Pretpostavlja se da postoji reciprocitet. Listu zemalja s kojima ne postoji reciprocitet objavljuje Federalno ministarstvo pravde, uz prethodno pribavljeno mišljenje Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine, svake godine najkasnije do 31. januara.
(3) Strane osobe koje nemaju državljanstvo Bosne i Hercegovine ne smatraju se stranim osobama prema ovom zakonu ako su rođeni u Bosni i Hercegovini ili su njihovi potomci.

Član 16.

Ograničenja sticanja vlasništva

(1) Strana osoba ne može biti vlasnik nekretnine na području, koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Federacije, zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva.
(2) Ako je strana osoba stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem iz stava 1. ovog člana, prestaje pravo vlasništva na toj nekretnini, a strana osoba ima pravo na naknadu prema propisima o eksproprijaciji.

Dio drugi
PRAVO VLASNIŠTVA
Glava I
O VLASNIŠTVU

Član 17.

Sadržaj prava vlasništva

(1) Vlasništvo je stvarno pravo, koje vlasniku daje ovlaštenje da slobodno i po svojoj volji stvar posjeduje, koristi i da s njome raspolaže, a svakoga od toga prava isključi u granicama određenim zakonom.

(2) Svako je dužan da se uzdržava od povrede prava vlasništva druge osobe.

Član 18.
Opće ograničenje

(1) Vlasnik je dužan u vršenju svog prava postupati obzirno prema općim i tuđim interesima.
(2) Vlasnik je dužan trpiti zahvat u svoju stvar ukoliko je zahvat potreban radi otklanjanja štete koja nekome neposredno prijeti, a koja je nesrazmjerno veća od one štete koja za vlasnika proizlazi iz zahvata.
(3) Vlasnik nekretnine je dužan trpiti zahvate u svoju stvar poduzete na tolikoj visini ili dubini koje isključuju opravdanje vlasnika da zabrani te zahvate.

Član 19.
Posebna ograničenja

Vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo vlasništva preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na osnovu ovog ili posebnog zakona radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudske sredine i zdravlja ljudi.

Član 20.
Ograničenja prava vlasništva na temelju zakona

Pravo vlasništva može u javnom interesu biti oduzeto ili ograničeno uz naknadu, u skladu sa zakonom.

Član 21.
Ograničenja prava vlasništva na osnovu pravnog posla

(1) Vlasnik može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo ograničiti ili opteretiti.
(2) Ako vlasnik pravnim poslom odredi zabranu otuđenja ili opterećenja nekretnine ta zabrana djeluje prema trećima samo ako je upisana u zemljišnu knjigu.
(3) Ograničenje prava vlasništva na pokretninama radi osiguranja tražbine djelovat će prema trećoj osobi ako je to ograničenje upisano u odgovarajući javni registar ili ako je treća osoba za njega znala.

Član 22.
Posebno o vlasništvu osoba javnog prava

(1) Pravne osobe javnog prava (općina, grad, kanton, entitet, država, javno preduzeće, ustanove i dr.) koje su nosioci prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i drugi vlasnici.
(2) Nekretninama u vlasništvu osoba javnog prava raspolaže, upravlja i koristi ih tijelo koje je za to nadležno na osnovu zakona.

Član 23.
Sticanje vlasništva

(1) Pravo vlasništva stiče se na osnovu pravnog posla, zakona, odluke suda ili drugog nadležnog organa i nasljeđivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.
(2) Pravnim poslom sticalac prava vlasništva ne može steći to pravo u većem obimu od onog kojeg je imala osoba od koje je to pravo stečeno, osim kad sticanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu.
(3) Pravo vlasništva na osnovu zakona stiče se ispunjenjem zakonom predviđenih pretpostavki. Ako nije šta drugo zakonom određeno, sticanjem vlasništva na osnovu zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je sticalac znao da postoje ili je to morao znati.
(4) Odlukom suda ili drugoga tijela stiče se vlasništvo u slučajevima određenim zakonom, a na način i pod pretpostavama određenim zakonom. Sticanjem prava vlasništva odlukom suda ili drugoga tijela ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je to određeno tom odlukom ili zakonom, te onih koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati.
(5) Nasljednik stiče vlasništvo naslijeđenih stvari u trenutku smrti ostavioca, ako zakonom nije drugačije određeno. Sticanjem prava vlasništva nasljeđivanjem ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koja je to određeno zakonom ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati. Sve što je određeno za nasljeđivanje, vrijedi na odgovarajući način i za svako sveopće sljedništvo (univerzalnu sukcesiju).

Član 24.
Sticanje prava vlasništva na osnovu zakona

Po samom zakonu pravo vlasništva stiče se stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, odvajanjem plodova, sticanjem od nevlasnika, okupacijom, dosjelošću i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Glava II
SUVLASNIŠTVO I ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO
1. Suvlasništvo

Član 25.
Pojam

(1) Suvlasništvo postoji kada dvije ili više osoba imaju pravo vlasništva na istoj stvari svaki prema svom udjelu srazmjerno cjelini (idealni dio).
(2) Ako suvlasnički dijelovi nisu određeni pretpostavlja se da su jednaki.

Član 26.
Idealni dio stvari

(1) Suvlasnik je vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu, pa u odnosu na taj dio ima sva ovlaštenja koja pripadaju vlasniku, ako ih, s obzirom na prirodu idealnog dijela, može izvršavati.
(2) Idealni dio stvari se u pravnom prometu smatra samostalnom stvari.

Član 27.
Korištenje i raspolaganje stvari

(1) Suvlasnik ima pravo da stvar posjeduje i da se njome koristi srazmjerno svom idealnom dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika. Suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.
(2) Kad suvlasnik nekretnine prodaje svoj dio, ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, osim ako ovim zakonom nije drugačije određeno.
(3) Suvlasnik koji ima namjeru prodati svoj suvlasnički dio dužan je putem preporučene pošiljke po pravilima parničnog postupka o dostavi ili putem notara obavijestiti druge suvlasnike o tome navodeći tačne zemljišnoknjižne i katastarske podatke nekretnine, cijenu i ostale uvjete prodaje.
(4) Ako ponuđeni suvlasnici ne obavijeste ponudioca na isti način na koji je učinjena ponuda u roku od 30 dana od dana prijema ponude o prihvatu ponude, suvlasnik može prodati svoj dio drugoj osobi, ali ne po nižoj cijeni ili povoljnijim uvjetima.
(5) Ako suvlasnik ne izvrši prodaju svog suvlasničkog dijela u roku od šest mjeseci po isteku roka za prihvatanje ponude, dužan je u slučaju ponovne prodaje da postupi po odredbama stava 3. ovog člana.
(6) Ako suvlasnik ne učini ponudu ostalim suvlasnicima u skladu sa odredbama st. 3. i 5. ovog člana, odnosno ako nakon učinjene ponude proda trećoj osobi svoj suvlasnički dio pod povoljnijim uvjetima, suvlasnici koji imaju pravo preče kupovine mogu sudskim putem zahtijevati da se

ugovor poništi i da se njima pod istim uvjetima prenese vlasništvo na predmetnom suvlasničkom dijelu.

(7) Tužba iz stava 6. ovog člana može se podnijeti u roku od 30 dana od dana kada je nosilac prava preče kupovine saznao za prodaju i uvjete prodaje, a najkasnije u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora.

(8) Pravo preče kupovine suvlasnika je isključeno ako se radi o nekretnini koja je po kulturi u katastru odnosno zemljišnim knjigama označena kao pristupni ili prilazni put.

Član 28.

Suposjed stvari

(1) Svaki suvlasnik ima pravo na suposjed stvari.

(2) Suvlasnici mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i izvršavanje svih ili nekih suvlasničkih ovlaštenja. Ova odluka, kao i njen opoziv ili izmjena, spada u poslove redovnog upravljanja.

Član 29.

Izvršavanje prava vlasništva na cijeloj stvari

(1) Plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se među suvlasnicima srazmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ako se drugačije ne sporazumiju.

(2) Suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polože računi i da se podijele sve koristi od cijele stvari.

(3) Suvlasnik nekretnine ima pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkoga dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenoga posebnoga dijela (etažno vlasništvo / vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine), ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati.

Član 30.

Pravo na upravljanje

(1) Suvlasnik ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svim pitanjima koja se tiču stvari koja je u suvlasništvu zajedno sa ostalim suvlasnicima.

(2) Ako neki suvlasnik preduzme posao na stvari koja je u suvlasništvu bez saglasnosti ostalih suvlasnika, primjenjivat će se pravila o poslovodstvu bez naloga.

Član 31.

Poslovi redovnog upravljanja

(1) Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja potrebna je saglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine.

(2) Ako se ne postigne potrebna saglasnost, a preduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje stvari, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

Član 32.

Poslovi vanrednog upravljanja

(1) Za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (promjena namjene stvari, izdavanje stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na cijeloj stvari, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke stvari koje nisu nužne za održavanje, i sl.) potrebna je saglasnost svih suvlasnika.

(2) Ako postoji sumnja, smatra se da posao prelazi okvire redovnog upravljanja.

(3) Ako se ne postigne saglasnost svih suvlasnika, a za preduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Član 33.

Prava suvlasnika na osiguranje

Suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao preduzme, ili je to odlučio sud, ima pravo da zahtijeva osiguranje za buduću štetu. Suvlasnik koji je obavezan dati osiguranje svoju obavezu ispunjava davanjem zaloga ili jamstvom.

a) Upravnik

Član 34.

Prenos prava upravljanja

(1) Suvlasnici mogu saglasno povjeriti upravljanje sa stvari određenoj osobi kao upravniku, koja će djelovati kao njihov punomoćnik. Za upravnika može biti izabran jedan ili nekoliko suvlasnika, a upravljanje može biti povjereno i drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

(2) Za suvlasnika koji posjeduje stvar u suvlasništvu ili neki njen samostalni dio na osnovu odluke suvlasnika kojom su međusobno podijelili posjed stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlaštenja, smatra se da mu je povjereno redovno upravljanje stvari odnosno samostalnog dijela stvari, ako sporazumom između suvlasnika nije drugačije određeno.

(3) Ako se suvlasnici ne mogu dogovoriti o postavljanju i ovlaštenjima upravnika, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

Član 35.

Pravni položaj upravnika

(1) Upravnik je nalogoprimac suvlasnika, pa se, ukoliko suvlasnici ne odrede drugačije, u odnosu na njegova prava, dužnosti i prestanak njegovih ovlaštenja primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu, s tim što:
   1) suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu dati otkaz upravniku, uz otkazni rok od tri mjeseca;
   2) suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, mogu upravnika smijeniti u svako doba ako za to postoji važan razlog. Ako upravnik grubo zanemaruje svoje dužnosti, sud će ga smijeniti na zahtjev bilo kojeg suvlasnika i odrediti drugog upravnika.

(2) Upravnik je ovlašten dati otkaz uz otkazni rok od tri mjeseca.

(3) Kad upravniku prestane ovlaštenje odlukom suvlasnika koji za takvu odluku nisu imali saglasnost svih suvlasnika, ti suvlasnici su dužni da preduzmu neophodne mjere da se, do donošenja odluke o daljem upravljanju, sa stvari upravlja s pažnjom dobrog domaćina, za šta odgovaraju ostalim suvlasnicima.

b) Zaštita suvlasništva

Član 36.

Zahtjevi suvlasnika

(1) Svaki suvlasnik ima pravo da postavlja drugim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva.

(2) Suvlasnik ima pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, ali predaju cijele stvari u posjed može zahtijevati od trećega prema pravilima o nedjeljivim obavezama.

c) Razvrgnuće suvlasništva

Član 37.

Potpuno ili djelomično razvrgnuće

(1) Suvlasnik ima pravo zahtijevati potpuno ili djelomično razvrgnuće suvlasništva, ako je moguće i dopušteno, a to pravo ne zastarijeva.

(2) Pravni posao kojim se suvlasnik unaprijed trajno odriče prava na razvrgnuće suvlasništva je ništav. Suvlasnici mogu jednoglasno odlučiti da se u roku, koji ne može biti duži od 3 (tri) godine, ne može tražiti razvrgavanje suvlasništva.

(3) Suvlasnici sporazumno određuju način diobe u granicama mogućega i dopuštenoga (dobrovoljno razvrgavanje).

Član 38.
Sudsko razvrgnuće

(1) U slučaju kada suvlasnici ne mogu postići sporazum o načinu razvrgnuća suvlasništva o tome će odlučiti sud u vanparničnom postupku, na zahtjev bilo kojeg suvlasnika (sudsko razvrgnuće).
(2) Ako je dioba stvari nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari, sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti srazmjerno suvlasničkim dijelovima (civilna dioba).
(3) Ako ne uspije ni dioba prodajom stvari, sud može stvar dosuditi u vlasništvo jednom ili više suvlasnika, uzimajući u obzir veličinu njihovih suvlasničkih dijelova, njihove potrebe i druge okolnosti, uz obavezu isplate naknade tržišne vrijednosti ostalim suvlasnicima, srazmjerno njihovim dijelovima.
(4) Suvlasniku kome je diobom pripala cijela stvar ili dio stvari ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari do visine vrijednosti svojih suvlasničkih dijelova prema pravilima obligacionog prava.

Član 39.
Razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari

(1) U postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice, sud može na zahtjev svakoga suvlasnika odlučiti da, umjesto dijela u svakoj pojedinoj stvari, svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, srazmjerno suvlasničkim dijelovima, uzimajući u obzir njihove potrebe.
(2) Ako stvari koje diobom pripadnu pojedinom suvlasniku prelaze vrijednost njegova suvlasničkoga dijela, taj suvlasnik dužan je platiti razliku ostalim suvlasnicima, prema pravilima o civilnoj diobi.

Član 40.
Razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva

Suvlasnici mogu saglasno odlučiti da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), ako je takva dioba moguća.

Član 41.
Troškovi razvrgnuća

Troškove razvrgnuća snose suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drugačije.

Član 42.
Tuđa prava

(1) Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba.
(2) Sva založna prava, služnosti i druga stvarna prava koja su i prije razvrgnuća teretila nepodijeljenu stvar mogu se izvršavati kao i do diobe.

2. Zajedničko vlasništvo

Član 43.
Neodređenost udjela u vlasništvu

(1) Zajedničko vlasništvo je vlasništvo dvije ili više osoba (zajedničari) na istoj stvari čiji udjeli nisu određeni, ali su odredivi.
(2) Kad je stvar u zajedničkom vlasništvu, nema uticaja činjenica da je u zemljišnim knjigama ili u drugim javnim registrima ta stvar upisana kao vlasništvo samo nekog od zajedničara, osim prema trećim osobama čije se povjerenje u prometu štiti.
(3) U sumnji da li je stvar u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, smatra se da postoji suvlasništvo.

Član 44.
Udio zajedničara

(1) Zajedničar može svoj udio u zajedničkom vlasništvu pravnim poslom prenijeti u cijelini ili djelomično samo na drugog zajedničara.
(2) Udio koji zajedničar ima u zajedničkom vlasništvu prelazi na njegove nasljednike.
(3) Zajedničar odgovara za dugove do visine svog udjela u zajedničkom vlasništvu.

Član 45.
Izvršavanje zajedničkog vlasništva

(1) Zajedničar je ovlašten da izvršava sva vlasnička prava na zajedničkoj stvari samo zajedno sa svim ostalim zajedničarima, ako nešto drugo nije određeno ovim ili drugim zakonom ili sporazumom zajedničara.
(2) Plodovi i druge koristi od zajedničke stvari jednako pripadaju svim zajedničarima.
(3) Troškove i terete koji se odnose na zajedničku stvar snose zajedničari solidarno.
(4) Svaki je zajedničar ovlašten da traži da se zajedničko pravo vlasništva na nekretnini upiše u zemljišne knjige.

Član 46.
Upravljanje zajedničkom stvari

(1) Zajedničar ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u zajedničkom vlasništvu (upravljanje sa stvari) zajedno s ostalim zajedničarima.
(2) Zajedničari zajedničkom stvari upravljaju zajednički, donoseći sve odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravitelju.

Član 47.
Raspolaganja zajedničkom stvari

(1) Zajedničkom stvari zajedničari raspolažu zajednički. Pojedini zajedničar može raspolagati sa stvari samo na osnovu ovlaštenja, koju su mu za to dali svi ostali zajedničari.
(2) Izuzetno, radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treća osoba može, na osnovu pravnoga posla, koji nije sklopljen sa svim zajedničarima, steći pravo vlasništva i to:
   1. na pokretnoj stvari - ako je stvar pribavila na osnovu naplatnog pravnog posla, i ako je postupala u dobroj vjeri,
   2. na nekretninima - ako vlasništvo nije bilo upisano u zemljišnim knjigama kao zajedničko i ako je postupala u dobroj vjeri.
(3) Odredbe stava 2. ovoga člana na odgovarajući se način primjenjuju i na sticanje drugih stvarnih prava na zajedničkoj stvari.

Član 48.
Zaštita

(1) Zajedničar ima pravo da postavlja ostalim zajedničarima one zahtjeve koji proizilaze i iz njegova zajedničkoga vlasništva.
(2) Zajedničar ima pravo da postavlja protiv svakoga one zahtjeve u vezi sa zajedničkom stvari koje može postaviti vlasnik stvari, s tim da predaju cijele stvari u posjed može zahtijevati od treće osobe samo prema obaveznopravnim pravilima o nedjeljivim obavezama.

Član 49.
Pravo na diobu

(1) Zajedničar je ovlašten zahtijevati da se zajedničko vlasništvo podijeli na način da se odredi suvlasnički dio koji mu pripada na ime njegova udjela u zajedničkom vlasništvu, ako to nije protivno zakonu. Ovo pravo ne zastarijeva.
(2) Određivanjem suvlasničkog dijela zajedničari postaju suvlasnici. Ukoliko je više zajedničara, a samo jedan

zajedničar zatraži određivanje suvlasničkog dijela on postaje suvlasnik s ostalim zajedničarima, koji u preostalom dijelu ostaju zajednički vlasnici.

(3) Veličina suvlasničkoga dijela koji će diobom pripasti dotadašnjem zajedničaru određuje se sporazumom svih zajedničara. U nedostatku sporazuma smatrat će se da su udjeli zajedničara jednaki. Zajedničar koji smatra da je njegov udio veći može zahtijevati da sud utvrdi veličinu njegovog udjela.

(4) Sud odlučuje o veličini suvlasničkoga dijela prema mjerilima koja za određivanje veličine udjela zakon postavlja za određeni slučaj zajedničkoga vlasništva.

(5) Kad zakon zabranjuje diobu zajedničke stvari, ta se zabrana odnosi isključivo na fizičku diobu stvari, ako izričito nije postavljena zabrana i za diobu određivanjem suvlasničkih dijelova, ili za druge načine diobe.

Član 50.

Pravo trećih osoba na diobu

Osobe koje imaju pravo zahtijevati da se zajedničko vlasništvo podijeli određivanjem suvlasničkog dijela određenog zajedničara na ime njegovog dijela u zajedničkom vlasništvu su:

1) vjerovnici u odnosu na dijelove njihovih dužnika,
2) nasljednici u odnosu na ostaviočev dio,
3) svaka osoba u odnosu na bilo kojega zajedničara ko za to ima pravni interes.

Član 51.

Shodna primjena pravila o suvlasništvu

Na zajedničko vlasništvo shodno se primjenjuju odredbe o suvlasništu ako ovim ili drugim zakonom nije drugačije određeno, niti drugo proizlazi iz prirode zajedničkog vlasništva.

Glava III

PRAVO VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

1. Sticanje prava vlasništva na nekretninama

Član 52.

Pravni osnovi sticanja

(1) Sticalac prava vlasništva na nekretnini na osnovu zakona, nasljeđivanja, pravosnažne odluke suda ili konačne odluke drugog nadležnog organa, ovlašten je zahtijevati upis stečenoga prava vlasništva u zemljišne knjige.

(2) Pravo vlasništva stečeno na osnovu nasljeđivanja, zakona, odlukom suda ili drugog nadležnog organa ne može se suprotstaviti pravu treće savjesne osobe koja je postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige podnijela zahtjev za upis svoga prava prije nego je osoba koja je stekla pravo vlasništva na osnovu nasljeđivanja, zakona odluke suda ili drugog nadležnog organa zatražila upis svog prava.

a) Sticanje na osnovu pravnog posla

Član 53.

Sticanje uknjižbom

(1) Pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla stiče se uknjižbom u zemljišnu knjigu ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje se u obliku notarski obrađene isprave.

(3) Vlasništvo se prenosi na osnovu valjano očitovane volje zemljišnoknjižnog vlasnika usmjerena na to da njegovo vlasništvo pređe na sticaoca (clausula intabulandi). Ova izjava volje može biti data u pravnom poslu koji je upravljen na prijenos vlasništva ali može biti data i u posebnoj ispravi, u kojem slučaju ta isprava mora biti notarski obrađena.

(4) Provedena uknjižba djeluje od trenutka kad je sudu bio podnesen zahtjev za uknjižbu.

Član 54.

Sticanje predbilježbom

(1) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje pravila zemljišnoknjižnog prava zahtijevaju za uknjižbu prava vlasništva, može se tražiti predbilježba sticanja prava vlasništva.

(2) Predbilježbom će vlasništvo biti stečeno pod uvjetom naknadnog opravdanja predbilježbe. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

(3) Predbilježba izvršena zbog toga što isprave ne sadrže sve elemente za upis prava ili kada je prijenos vlasništva uvjetovan ispunjenjem određenih pretpostavki, opravdana je naknadnim podnošenjem potpunog zahtjeva za upis prijenosa vlasništva na sticaoca ili ispunjenjem drugih propisanih pretpostavki u određenom roku.

(4) Ako je predbilježba zahtijevana zbog nedostatka clausule intabulandi predbilježba se smatra opravdanom podnošenjem clausule intabulandi.

Član 55.

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige

(1) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa ko je u dobroj vjeri postupio s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa u pogledu toga sticanja zaštitu prema odredbama zakona. U pogledu činjeničnog stanje nekretnine smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna ukoliko je zemljišna knjiga uspostavljena na osnovu podataka novog premjera.

(2) Sticalac je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivaocu.

(3) Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

Član 56.

Djelovanje povjerenja u istinitost i potpunost

(1) Sticalac upisom stiče nekretninu kao da je stiče od njezina vlasnika, ako istu, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, stekne u dobroj vjeri od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine iako to nije bila.

(2) Sticalac koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

(3) Brisovna se tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, ali se ne može podići ukoliko je savjesna treća osoba pouzdavajući se u zemljišnu knjigu upisala svoje pravo.

Član 57.

Višestruko ugovaranje otuđenja

(1) U slučaju da je više osoba zaključilo sa vlasnikom pravne poslove radi sticanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona osoba, koja je kao savjesna prvo podnijela zahtjev za upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i ostale pretpostavke za sticanje vlasništva. Savjesnost mora postojati u trenutku podnošenja zahtjeva za upis.

(2) Ukoliko je jedna od više osoba, koje su s vlasnikom zaključile pravni posao radi sticanja vlasništva iste nekretnine podnijela zahtjev za upis u zemljišnu knjigu, odnosno ishodila upis u svoju korist, a pri tome bilo nesavjesna, savjesna osoba ima pravo u roku od tri godine

od izvršenog upisa podnijeti tužbu kojom traži brisanje neispravnog upisa i uknjižbu prava vlasništva u svoju korist, kao i izvršiti zabilježbu spora u svoju korist. Ovo se pravo ne može vršiti protiv treće savjesne osobe koja je, pouzdavajući se u zemljišnu knjigu, stekla neko pravo.

b) Sticanje na osnovu zakona

Član 58.

Sticanje dosjelošću

(1) Samostalni posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nekretnini, ako mu je posjed zakonit i savjestan, a nije pribavljen silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja, protekom deset godina neprekidnoga posjedovanja.

(2) Samostalni posjednik nekretnine, čiji je posjed savjestan, stiče dosjelošću vlasništvo na nekretnini protekom dvadeset godina neprekidnog posjedovanja.

(3) Vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost.

(4) U vrijeme posjeda uračunava se i vrijeme, za koje su prethodnici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali stvar kao zakoniti i savjesni samostalni posjednici, odnosno kao savjesni samostalni posjednici.

(5) Uračunavanje vremena je moguće i ukoliko su posjednici različitog kvaliteta, pri čemu se vrijeme za koje su posjedovali prethodnici sadašnjeg posjednika preračunava u vrijeme potrebno za dosjelost.

(6) Smatra se da je nasljednik savjesni posjednik od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kad je ostavilac bio nesavjestan posjednik, ako se ne dokaže da je znao ili morao znati da mu ne pripada pravo na posjed.

(7) Na prekid odnosno zastoj proteka vremena dosjelosti na odgovarajući način se primjenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastoju proteka rokova za zastaru potraživanja.

Član 59.

Građenje na tuđem zemljištu

(1) Zgrada koju neko sagradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku zemljišta.

(2) Vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu, po pravilima obligacionoga prava.

(3) Vlasnik zemljišta može zahtijevati da nesavjesan graditelj uspostavi prijašnje stanje ili da otkupi zauzeto zemljište po tržišnoj cijeni; u jednom i drugom slučaju vlasnik zemljišta ima pravo na naknadu štete po općim pravilima obaveznog prava.

(4) Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije se bez odgode usprotivio daljnjoj gradnji, savjesnom graditelju pripada zgrada sa zemljištem koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu, a prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati samo naknadu u visini tržišne vrijednosti zemljišta, koja se određuje prema stanju zemljišta prije građenja, a prema cijenama u vrijeme donošenja odluke suda.

(5) Ako graditelj nije bio savjestan, zgrada pripada vlasniku zemljišta i kada se nije bez odgode usprotivio gradnji iako je znao za građenje, ali tada vlasnik zemljišta nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja.

Član 60.

Gradnja tuđim materijalom

(1) Ako vlasnik zemljišta izgradi na njemu zgradu tuđim materijalom, odnosno ako on ili neko drugi ugradi u nekretninu tuđu stvar, koja se ne može odvojiti bez nesrazmjerno velikih troškova, vlasništvo nekretnine se proteže i na ugrađenu stvar.

(2) Prava na naknadu vlasnika materijala iz stava 1. ovog člana uređuju se po pravilima obligacionog prava.

Član 61.

Dogradnja, nadziđivanje, preuređenje i ulaganje

(1) Dogradnjom, nadziđivanjem ili preuređenjem zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao i njihovom pregradnjom, ugradnjom ili ulaganjem u njih na može se steći vlasništvo, ako vlasnik (suvlasnici, zajedničari) dograđene, nadzidane odnosno pregrađene nekretnine nije drugačije odredio.

(2) Osoba koja je dogradila, nadzidala ili preuredila zgradu, odnosno prostoriju iz stava 1. ovog člana, ili je ulagala ili nešto ugradila u takvu zgradu ili prostoriju ima pravo na naknadu po pravilima obligacionog prava.

Član 62.

Prekoračenje međe građenjem

(1) Ako je građenjem zgrade prekoračena međa, savjesni graditelj stiče pravo vlasništva na zahvaćenom zemljištu uz obavezu isplate tržišne vrijednosti zemljišta.

(2) Ako je graditelj bio nesavjestan ili ako se vlasnik zahvaćenog zemljišta bez odgode usprotivio gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja i naknadu štete ili ustupiti zemljište graditelju uz isplatu tržišne vrijednosti.

Član 63.

Građenje na tuđem pravu građenja

Kad je građeno na tuđem zemljištu opterećenom pravom građenja, nosiocu tog prava pripadaju prava i obaveze vlasnika zemljišta iz člana 59. (građenje na tuđem zemljištu) i člana 62. (prekoračenje međe građenjem) ovog zakona.

Član 64.

Sijanje i sađenje

Biljke koje puste korijenje u zemljištu vlasništvo su vlasnika tog zemljišta, nezavisno o tome ko je bio vlasnik sjemena ili sadnice.

Član 65.

Priraštaj zemljišta

(1) Nastane li otok u sredini vodotoka koji nije opće dobro, tada otok pravno prirasta zemljištima koja leže duž tog otoka na obje obale po dužini zemljišta, u širinu do polovice vodotoka, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Ako je otok koji nije opće dobro nastao na jednoj polovici vodotoka, u cjelini prirasta zemljištu na bližoj obali.

(3) Odredbe ovog člana ne primjenjuju se ako otok nastane presušivanjem vode, diobom vode na više rukavaca ili ako zemljišta budu poplavljena.

(4) Otrgne li vodotok komad zemljišta i pripoji ga drugom zemljištu, vlasnik otrgnutog komada zemljišta ima pravo u roku od godine dana vratiti taj komad zemljišta. Ako nakon isteka roka od godine dana otrgnuti komad zemljišta nije vraćen, isti postaje sastavni dio zemljišta kojem je pripojen.

(5) Zemlja koju vodotok taloži na neko zemljište priraštaj je toga zemljišta.

(6) O tome ko je stekao pravo vlasništva u slučajevima predviđenim u odredbama čl.60. do 65. ovog zakona odlučuje sud.

2. Ograničenje prava vlasništva na nekretninama

Član 66.

Opće odredbe

(1) Vlasnik nekretnine ima pri izvršavanju svojih ovlasti iz prava vlasništva obavezu postupiti obzirno prema osobi, koja je vlasnik neke druge nekretnine, a koja pri tome u njegovu interesu trpi, propušta ili čini u pogledu svoje nekretnine ono što je određeno zakonom (susjedska prava).

(2) Svoje pravo vlasnici drugih nekretnina mogu ostvarivati u postupku pred sudom, ako nije predviđen drugi put zaštite. Neko trpljenje, propuštanje ili činjenje, koje je predviđeno zakonom, jednako kao i vlasnik ovlašten je zahtijevati i onaj, koji nekretninu posjeduje na osnovu prava izvedenog iz prava vlasnika.

(3) Susjedska prava dopušteno je izvršavati samo u mjeri i na način da se time što manje ograničava, opterećuje ili na drugi način uznemirava onoga, koji treba nešto trpjeti, propustiti ili činiti.

(4) Trpljenje, propuštanje i činjenje, koje se može zahtijevati od vlasnika neke nekretnine, može se umjesto od njega zahtijevati od onoga, koji nekretninu posjeduje na osnovu prava izvedenoga iz prava vlasnika.

(5) Ono što je određeno za susjedska prava vlasnika nekretnina vrijedi na odgovarajući način i za vlasnike ostalih nekretnina, uključujući i suvlasnike, na čijim je suvlasničkim dijelovima uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine, ako nije suprotno zakonu ili naravi nekretnina.

Član 67.
Zajednička ograda

(1) Ograde između susjednih nekretnina (zidovi, plotovi, ograde, živice i druge prepreke) kao i stvari, koje služe kao međašni znakovi, suvlasništvo su susjeda, osim ako se dokaže da su vlasništvo jednoga susjeda.

(2) Suvlasništvo stvari, koje služe kao zajedničke ograde ili međašni znakovi, nije dijeljivo dokle god te stvari ne izgube tu namjenu.

(3) Svaki od susjeda može upotrebljavati zajedničku ogradu sa svoje strane do polovine njezine širine, do te širine izgraditi slijepa vrata ili smjestiti uzidane ormare i sl., ali ne smije činiti ništa što bi ogradu dovelo u opasnost ili što bi njegova susjeda sprječavalo da je on upotrebljava sa svoje strane do polovine.

(4) Troškove održavanja zajedničke ograde snose njezini suvlasnici na jednake dijelove i solidarno odgovaraju za štetu, koja bi trećima nastala zbog toga što ograda nije održavana u stanju kakvo je uobičajeno s obzirom na namjenu ograde i ograđene nekretnine, te na mjesne prilike.

Član 68.
Vlastita ograda

(1) Ograda koja se nalazi isključivo na nekretnini jednoga vlasnika, njegovo je vlasništvo.

(2) Svaki je vlasnik dužan s desne strane svog glavnog ulaza, gledano s puta, ograditi svoj prostor, ako nije drugačije propisano, niti je drugi mjesni običaj.

(3) Vlasnik ograde je dužan održavati u dobrom stanju svoju ogradu i spriječiti opasnost od nanošenja štete susjedu.

Član 69.
Međa

(1) Ako su međašni znakovi između dvije nekretnine zbog bilo kakvih okolnosti toliko oštećeni da bi se moglo dogoditi da se međe neće moći raspoznati, ili ako se međe više ne raspoznaju, ili su sporne, onda svaki od susjeda ima pravo zahtijevati da sud u vanparničnom postupku (postupku uređenja međa) obnovi ili ispravi među.

(2) Sud će na licu mjesta označiti među međašnim znakovima i obnoviti ili ispraviti među prema sporazumu susjeda čija je međa u pitanju, a ne bude li postignut sporazum, prema posljednjem mirnom posjedu, a ne uspije li ga utvrditi – prema pravičnoj ocjeni.

(3) Međa na građevinskom zemljištu uređuje se u sudskom vanparničnom postupku u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom, a ako to nije moguće onda na osnovu geodetskog premjera.

(4) Od trenutka kad je sud među označio međašnim znakovima smatra se da postoji vlasništvo do te međe, a ko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(5) I nakon što je sud u postupku uređenja međa obnovio ili ispravio među, svako može u parnici dokazivati vlasništvo i zahtijevati da se u skladu s njim označi međa.

(6) Susjed, koji je sudjelovao u postupku uređenja međa, ne može to zahtijevati nakon proteka roka od šest mjeseci od dana pravosnažnosti odluke donesene u postupku uređenja međa.

Član 70.
Stablo na međi

(1) Stablo pripada onome iz čijega je zemljišta izraslo, bez obzira na to kuda se ono nadvilo, kamo se proteže korijenje i vise grane.

(2) Stablo koje je izraslo na samoj međi u suvlasništvu je susjeda s obje strane međe.

(3) Što je određeno u pogledu stabla, na odgovarajući se način primjenjuje i na drugo rastinje.

Član 71.
Granje i korijenje

(1) Vlasnik smije iz svog zemljišta istrgnuti žile i korijenje tuđeg drveća i ostalog raslinja kao i odsjeći grane tuđeg drveta i dio debla, koji se nalaze u zračnom prostoru iznad njegove nekretnine i zadržati ih za sebe, ili se pak služiti tim dijelovima tuđeg drveta, ako posebnim zakonom nije nešto drugo određeno.

(2) Za štetu koju su njegovoj nekretnini prouzročile žile, korijenje ili grane tuđeg drveća, a što se ne bi dogodilo da je njihov vlasnik postupao dovoljno obzirno, vlasnik susjednog zemljišta ima pravo tražiti naknadu.

(3) Odredbe iz st. 1. i 2. ovog člana ne primjenjuju se u slučaju međusobnog graničenja šuma i šumskog zemljišta.

Član 72.
Pristup na tuđe

(1) Ako na tuđu nekretninu dospiju nečija životinja, roj pčela ili stvar koja se s njom nije povezala tako da je time prestala samostalno postojati, onaj čije su to stvari može, u primjerenom roku pristupiti na tuđe zemljište da bi ih uzeo nazad.

(2) Vlasnik nekretnine može u slučaju iz stava 1. ovoga člana zabraniti pristup na svoju nekretninu jedino ako te stvari bez odgađanja sam preda njihovu posjedniku.

(3) Ako je od životinje, roja pčela i drugih stvari, koje su dospjele na tuđu nekretninu ili od njihova uzimanja ili vraćanja natrag nastala šteta za vlasnika nekretnine na koju su te stvari dospjele, ili ako su s tim u vezi za vlasnika nekretnine nastali troškovi koji su bili nužni, on ima pravo zadržati stvar sve dok mu šteta i troškovi ne budu u potpunosti naknađeni.

Član 73.
Upotreba tuđe nekretnine radi izvođenja radova

(1) Vlasnik nekretnine, na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njenu upotrebu ili korištenje, može privremeno upotrijebiti tuđe zemljište radi izvođenja radova, (postavljanja skele i sl.), ako se to na drugi način ne može izvesti. Za upotrebu tuđeg zemljišta plaća se na zahtjev vlasnika primjerena naknada.

(2) Osoba, koja je upotrijebila tuđe zemljište za potrebe iz stava 1. ovoga člana, dužna je isto, čim prestane potreba za takvu upotrebu dovesti u stanje, u kojem se nalazila prije toga, i nadoknaditi počinjenu štetu po općim propisima o odgovornosti za štetu.

Član 74.
Postavljanje vodova i drugih uređaja

Postavljanje vodova i drugih uređaja (električnih, kanalizacionih, plinovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacionih i dr.) na tuđoj nekretnini bez pristanka njenog vlasnika, moguće je u općem interesu na osnovu posebnih zakonskih propisa, a u privatnom interesu prema odredbama o osnivanju služnosti vodova i drugih uređaja odlukom suda, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 75.
Potkopavanje tuđe nekretnine

(1) Vlasniku nije dozvoljeno da kopa svoje zemljište ili da čini na svojoj nekretnini druge radnje, za koje je razumno očekivati da bi mogle dovesti u opasnost stabilnost tuđe nekretnine.
(2) Vlasnik nekretnine, čija je stabilnost u opasnosti, može tražiti prestanak radova iz stava 1. ovog člana, ako nisu preduzete sve mjere, za koje se opravdano može očekivati da će otkloniti opasnost za stabilnost njegove nekretnine.
(3) Ako mjere iz stava 2. ovog člana nije moguće uspješno provesti, njen vlasnik može zahtijevati zabranu radnji, koje ugrožavaju stabilnost nekretnine.

Član 76.
Imisije

(1) Nekretninom se ne smije služiti ni koristiti na način da zbog toga na tuđu nekretninu dospiju dim, neugodni mirisi, čađ, otpadne vode, potresi, buka i sl., ako su prekomjerni s obzirom na namjenu koja odgovara toj nekretnini u skladu sa mjestom i vremenom, ili izazivaju znatniju štetu, ili su nedopušteni na osnovu odredaba posebnoga zakona (prekomjerne posredne imisije).
(2) Vlasnici nekretnina koje su izložene prekomjernim posrednim imisijama ovlašteni su da od vlasnika nekretnine s koje one potiču zahtijevaju da otkloni uzroke tih imisija i naknadi štetu koju su nanijele, kao i da ubuduće propušta činiti na svojoj nekretnini ono što je uzrok prekomjernih imisija, dok ne preduzme sve mjere koje su potrebne da onemoguće prekomjerne imisije.
(3) Izuzetno, od stava 2. ovog člana, kad prekomjerne posredne imisije potiču od djelatnosti za koju postoji dozvola nadležnog organa, vlasnici nekretnine koja im je izložena nemaju pravo dok ta dozvola traje da zahtijevaju propuštanje obavljanja te djelatnosti, ali su ovlašteni da zahtijevaju naknadu štete koju su imisije nanijele, kao i preduzimanje prikladnih mjera da se ubuduće spriječe ili smanje prekomjerne imisije, odnosno nastupanje štete.
(4) Vlasnik nekretnine nije dužan da trpi da ga bilo ko bez posebnog pravnog osnova uznemirava time što posebnim uređajima ili na drugi način neposredno odašilje na njegovu nekretninu dim, neugodne mirise, čađ, otpadne vode, potrese, buku i sl. (neposredne imisije), pa je ovlašten zahtijevati da to uznemiravanje prestane i da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.
(5) Vlasnik čijoj nekretnini prijeti predvidiva opasnost s tuđe nekretnine od neposrednih ili posrednih imisija koje ne bi bio dužan trpjeti, ovlašten je da zahtijeva da se odrede i provedu odgovarajuće mjere radi njihovog sprječavanja.

Član 77.
Opasnost od rušenja zgrade

Kad postoji ozbiljna opasnost da bi se nečija zgrada ili neki drugi dio nečije nekretnine mogao potpuno ili djelimično srušiti, od čega prijeti opasnost susjednoj nekretnini, susjed čija je nekretnina u opasnosti može od onoga čiji je to objekt zahtijevati preduzimanje svih potrebnih mjera za sprječavanje nastanka štete, kao i da zahtijeva dovoljno osiguranje naknade buduće štete.

Član 78.
Zabrana mijenjanja prirodnog toka vode

(1) Vlasnik zemljišta ne smije na štetu drugog zemljišta mijenjati smjer ili jačinu prirodnog toka vode preko svog zemljišta ili kroz njega (podzemne vode).
(2) Vlasnik je dužan da zemljište duž obala, vodotoka i jezera koristi tako da ne ometa prirodni tok vode, ne ugrožava stanje ili korištenje korita, obala i vodoprivrednih objekata na obali i pored obale i da ne sprječava njihovo održavanje.
(3) Vlasnik nizvodnog zemljišta ne smije stvarati ni postavljati prepreke da na njegovo zemljište dotiče voda koja prirodno otiče sa uzvodnog zemljišta, niti vlasnik uzvodnog zemljišta smije svojevoljno učiniti nešto što bi u većoj mjeri opteretilo nizvodno zemljište.

Član 79.
Odvođenje kišnice s krova

Vlasnik nekretnine je dužan preduzeti sve potrebne mjere da kišnica koja se slijeva sa njegove zgrade ne pada na tuđu nekretninu.

3. Vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine
a) Općenito

Član 80.
Pojam etažnog vlasništva

(1) Vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo) proizilazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti.
(2) Vlasništvo određenog posebnoga dijela nekretnine ovlašćuje etažnog vlasnika, da taj poseban dio nekretnine isključivo koristi i raspolaže s njim, a na zajedničkim dijelovima nekretnine ima pravo suvlasništva.
(3) Etažno vlasništvo može se uspostaviti na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.
(4) Na pravne odnose vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine koji nisu regulirani ovim zakonom odgovarajuće se primjenjuju opća pravila o suvlasništvu.

Član 81.
Objekt etažnog vlasništva

(1) Etažno vlasništvo može biti uspostavljeno u pogledu dijela suvlasničke nekretnine koja čini samostalnu upotrebnu cjelinu, koja omogućuje samostalno izvršavanje ovlašćenja etažnog vlasnika kao što je stan, poslovni prostor ili druga samostalna prostorija.
(2) Samostalne prostorije u smislu ovog zakona naročito su samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila.
(3) Etažno vlasništvo može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumske ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.
(4) Da bi se etažno vlasništvo moglo protegnuti i na neki sporedni dio, taj dio treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine, te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onoga stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio.
(5) Etažno vlasništvo ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj upotrebi samo u korist određenoga

posebnoga dijela nekretnine. U sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj upotrebi u korist određenoga posebnoga dijela.

(6) Etažni vlasnici imaju pravo da koriste zajedničke dijelove nekretnine. U smislu ovog zakona zajednički dijelovi nekretnine su temelji, glavni zidovi, tavan, stepenice, hodnici, liftovi, električna, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža i sl.

(7) Za sporedne dijelove nekretnine shodno se primjenjuju pravila koja važe za pripatke stvari.

Član 82.

Uspostavljanje etažnog vlasništva

(1) Etažno vlasništvo se uspostavlja odlukom vlasnika nekretnine (izjava o diobi) u skladu sa odrebom člana 86. ovog zakona ili sporazumom suvlasnika nekretnine (ugovor o diobi) u skladu sa odredbom člana 84. ovog zakona.

(2) Za valjanost izjave o diobi i ugovora o diobi potrebna je forma notarski obrađene isprave.

(3) Etažno vlasništvo se stiče upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano sa određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

Član 83.

Uknjižba etažnog vlasništva

(1) Za uknjižbu prava etažnog vlasništva potrebno je sudu dostaviti izjavu o diobi ili ugovor o diobi, te plan posebnih dijelova zgrade koji se žele uknjižiti.

(2) Plan posebnih dijelova zgrade mora sadržavati zemljišno-knjižnu oznaku zemljišta na kome je zgrada podignuta, oznaku zgrade po ulici i kućnom broju, skicu (crtež) iz kojeg se vidi položaj, veličina i oznaka posebnog dijela zgrade na kome se traži uknjižbu, kao i položaj i oznake dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

(3) Plan posebnih dijelova zgrade mora biti izrađen od strane ovlaštenog projektanta ili ovlaštenog geodete, stalnog sudskog vještaka arhitektonske ili građevinske struke i ovjeren od strane općinske službe nadležne za građenje.

(4) Nadležna općinska služba iz stava 3. ovog člana potvrđuje da je određeni stan, poslovni prostor ili samostalna prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna cjelina (uvjerenje o cjelovitosti).

Član 84.

Pretvaranje suvlasništva u etažno vlasništvo

(1) Suvlasnici nekretnine mogu se sporazumjeti da svoje idealne dijelove pretvore u etažno vlasništvo, tako što će svaki suvlasnik imati vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili samostalnoj prostoriji (posebni dio) povezano sa suvlasničkim dijelom u nekretnini. Vlasništvo na posebnom dijelu može biti uspostavljeno samo na odgovarajućem suvlasničkom dijelu, osim ako se suvlasnici u skladu sa odredbom člana 85. stava 2. ne sporazumiju drugačije.

(2) Suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak drugom suvlasniku na uspostavu vlasništva posebnoga dijela koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na osnovu njegovog ranije uspostavljenog vlasništva posebnoga dijela. U slučaju uskraćivanja odobrenja odlučuje sud u vanparničnom postupku.

(3) U slučaju spora da li je suvlasnički dio odgovarajući dio da bi na njemu moglo biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, utvrđuje sud, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

(4) U slučaja iz stava 3. ovog člana vlasništvo posebnoga dijela ne može se uspostaviti dok ne postane pravosnažna odluka suda o utvrđivanju korisnih površina toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih površina svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine, ako ovim zakonom nije nešto drugo određeno.

Član 85.

Odgovarajući suvlasnički dio

(1) Odgovarajući suvlasnički dio je onaj koji odgovara odnosu korisne površine toga samostalnoga dijela prema korisnoj površini svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine.

(2) Svi suvlasnici nekretnine mogu saglasno ograničiti svoja suvlasnička prava tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela iako to nije odgovarajući dio. U tom slučaju će se smatrati da se radi o odgovarajućem dijelu iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio.

Član 86.

Uspostavljanje etažnog vlasništva od strane vlasnika nekretnine

(1) Vlasnik nekretnine može izjavom o diobi podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i sa svakim tih dijelova povezati pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine.

(2) Da bi se uspostavilo na ovaj način etažno vlasništvo, moraju biti ispunjene pretpostavke propisane ovim zakonom u pogledu uspostave prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine a posebno one o odgovarajućem suvlasničkom dijelu.

(3) Podijeli li vlasnik zemljišta, odnosno nosilac prava građenja svoju nekretninu, na kojoj tek treba biti izgrađena zgrada na suvlasničke dijelove, on može očitovati svoju volju da sa svakim od tih dijelova bude povezano pravo vlasništva na određenom posebnom dijelu, u kojem će slučaju vlasništvo posebnog dijela biti uspostavljeno tek ako zgrada bude izgrađena, uz pretpostavke iz stava 2. ovoga člana.

(4) Vlasnik nekretnine može u toku gradnje raspolagati posebnim dijelovima zgrade. Sticalac takvog posebnog dijela zgrade se smatra privremenim etažnim vlasnikom.

(5) U korist privremenog etažnog vlasnika će se radi osiguranja njegovog zahtjeva za upis vlasništva u zemljišnu knjigu u teretnom listu nekretnine na kojoj se gradi upisati predbilježba budućeg vlasništva na određenom stanu, poslovnoj prostoriji ili samostalnoj prostoriji.

(6) Prije nego je izvršena predbilježba iz stava 5. ovog člana sticalac etažnog vlasništva nije dužan i prodavalac nema pravo zahtjevati od njega bilo kakve isplate na ime kupoprodajne cijene.

(7) U ugovoru o prodaji će se prodavlac privremenom etažnom vlasniku obavezati da će dati sve potrebne zemljišnoknjižne izjave i poduzeti sve potrebne radnje pred nadležnim organima kako bi se izvršila uknjižba u njegovu korist.

(8) Ukoliko prodavalac ne izvrši obaveze preuzete u skladu sa odredbom stava 7. ovog člana privremeni etažni vlasnik može podići tužbu i istovremeno tražiti upis zabilježbe spora.

(9) Uknjižbom etažnog vlasništva u korist privremenog etažnog vlasnika, on postaje vlasnik, a po službenoj dužnosti se brišu ostali upisi koje su osiguravali njegovo sticanje.

Član 87.

Veličina suvlasničkog dijela i korisna površina

(1) Da li je suvlasnički dio nekretnine one osobe koja zahtijeva uspostavu vlasništva na nekom određenom posebnom dijelu nekretnine za to odgovarajući, prosuđuje se prema tome da li je taj suvlasnički dio u odnosu prema vlasništvu cijele nekretnine jednak ili veći od odnosa korisne površine stana, odnosno druge samostalne prostorije u pogledu koje se traži

uspostava vlasništva posebnoga dijela prema korisnoj površini svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine.

(2) Korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju.

(3) Korisnu površinu prema projektnoj dokumentaciji određuje vlasnik nekretnine izjavom o diobi ili suvlasnici nekretnine ugovorom o diobi, a ako među njima nema saglasnosti korisnu površinu određuje sud u vanparničnom postupku.

(4) Korisne površine utvrđuje sud svojom odlukom donesenom u vanparničnom postupku:
1) prilikom izračunavanja korisne površine zanemaruju razlike koje povećavaju ili smanjuju površinu, ako bi sve zajedno opravdale dodatak ili odbitak od manje od 2% korisne površine stana ili druge prostorije,
2) prilikom izračunavanja korisne površine neće se uzeti u obzir podrumske i tavanske prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni i terase, a što važi i za druge dijelove nekretnine koji su pripadak nekog stana ili druge samostalne prostorije u skladu s odredbama ovoga zakona,
3) korisna se površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili koji je potvrđen po nadležnom tijelu, ali ako neki od suvlasnika učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju,
4) u slučajevima utvrđivanja korisne površine iz tačke 1. do 3. ovog stava sud donosi rješenje na osnovu nalaza ovlaštenog geodete, vještaka arhitektonske ili građevinske struke.

Član 88.
Naknadno sudsko utvrđivanje korisnih površina

(1) Ukoliko se nakon što su utvrđeni i u zemljišnu knjigu upisani odgovarajući dijelovi izmijenjene prilike i nema sporazuma među etažnim vlasnicima o novom utvrđivanju korisnih površina i odgovarjućih dijelova na zahtjev svakoga suvlasnika korisnu površinu će u vanpraničnom postupku utvrditi sud.

(2) Pod promijenjenim prilikama naročito se smatra:
1) ako se utvrđena korisna površina stana, odnosno druge samostalne prostorije utvrđena prije završetka gradnje, promijenila radnjama za koje je potrebna građevinskna dozvola do završetka gradnje za najmanje 3%, s time da u tom slučaju zahtjev za ponovo utvrđivanje može biti postavljen samo u roku od godine dana od pravosnažnosti upotrebne dozvole,
2) ako se nakon završene gradnje bitno promijenila utvrđena korisna površina stana, odnosno druge samostalne prostorije takvim građevinskim zahvatima obavljenim na nekretnini za koje je potrebna građevna dozvola, s time da u tom slučaju zahtjev za ponovo utvrđivanje može biti postavljen samo u roku od godine dana od pravosnažnosti upotrebne dozvole.

(3) Utvrdi li se ponovo korisna površina zbog promjene iz stava 2. ovoga člana, suvlasnici su dužni međusobno preuzeti ili prenijeti one suvlasničke dijelove koji su potrebni kako bi svakom suvlasniku pripao barem onoliki dio koji je nakon utvrđenja korisnih površina nužan za uspostavu njegova prava vlasništva na posebnom dijelu (odgovarajući suvlasnički dio).

(4) U nedostatku sporazuma suvlasnika, sud koji nanovo odredi neku korisnu površinu, ujedno će utvrditi mijenja li se i koliki je zbroj svih korisnih površina stanova i ostalih posebnih dijelova iste nekretnine.

Član 89.
Naknadno utvrđivanje korisne površine zbog promjene stanja posebnih dijelova

(1) Korisna površina će se ponovno utvrđivati i ako se prije utvrđena vrijednost promijenila zbog promjena stanja stanova, odnosno drugih samostalnih prostorija, koji neposredno prostorno graniče, ili zbog prenosa sporednih dijelova jednog posebnog dijela zgrade na drugi, ako zahtjev za ponovno utvrđivanje korisne površine stave vlasnici posebnih dijelova, koji izvode promjene ili prijenos.

(2) U slučaju iz stava 1. ovoga člana utvrdit će se korisna površina stanova ili drugih prostorija na koje se odnosi promjena ili prijenos tako da bude jednak zbroj njihovih korisnih površina prije i nakon promjene ili prijenosa.

(3) Ukoliko se u slučaju iz stava 1 ovog člana ponovo utvrdi korisna površina, suvlasnici čija je korisna površina povećana dužni su suvlasnicima čijim se dijelovima smanjila korisna površina platiti naknadu. Visinu naknade suvlasnici utvđuju sporazumom, a u nedostatku sporazuma naknada se plaća prema tržišnoj vrijednosti nekretnine uključujući i svu eventualnu štetu koju su oštećeni suvlasnici pretrpjeli.

Član 90.
Sticanje vlasništva dvije ili više osoba na posebnom dijelu nekretnine

Ukoliko su dvije ili više osoba stekle, kao suvlasnici ili zajednički vlasnici, vlasništvo na posebnom dijelu, one sva prava i dužnosti vlasnika izvršavaju solidarno, te se u odnosu prema trećim osobama i ostalim suvlasnicima iste nekretnine smatraju kao jedna osoba.

Član 91.
Pravo preče kupovine

(1) Suvlasnici jednog stana, poslovne prostorije ili samostalne prostorije imaju pravo preče kupovine.

(2) Suvlasnik koji prodaje svoje etažno vlasništvo iz stava 1. ovog člana dužan je učiniti ponudu drugim suvlasnicima toga posebnog dijela, a suvlasnik zgrade koja se ne može podijeliti na posebne dijelove drugim suvlasnicima.

(3) Ponuda mora biti učinjena u pisanoj formi i sadržavati zemljišnoknjižne ili katastarske oznake nekretnine i posebnog dijela nekretnine koji se prodaje.

(4) Na vršenje prava preče kupovine suvlasnika stana, poslovne prostorije ili samostalna prostorije primjenjuju se odredbe ovog zakona o pravu preče kupovine suvlasnika.

(5) Ako etažni vlasnik koji prodaje svoj dio ne učini ponudu u skladu s odredbama stava 3. ovoga člana, ili ako svoj dio proda pod povoljnijim uvjetima trećoj osobi, drugi suvlasnik, odnosno suvlasnici imaju pravo tražiti od suda da ugovor oglasi nevaljanim i da oni kupe taj dio pod istim uvjetima.

(6) Ukoliko se drugačije ne sporazumiju suvlasnici ostvaruju pravo preče kupovine srazmjerno učešću svojih suvlasničkih dijelova na cijeloj nekretnini.

b) Izvršavanje ovlasti

Član 92.
Uzajamni odnosi etažnih vlasnika

(1) Ugovorom etažnih vlasnika uređuju se obim i način korištenja i održavanja posebnih dijelova nekretnine i dijelova nekretnine koji služe zgradi kao cjelini ili nekim njenim posebnim dijelovima.

(2) Prava i obaveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova odnose se i na kasnijeg sticaoca vlasništva posebnog dijela.

(3) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima sud će u vanparničnom postupku, na prijedlog bilo kojeg vlasnika, svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 93.

Ugovor o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova nekretnine

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika iz člana 92. ovog zakona zaključuje se u pismenom obliku uz ovjeru potpisa od strane notara ili drugog ovlaštenog organa.
(2) Ugovor koji je sačinjen suprotno stavu 1. ovog člana ništav je.
(3) Ako je vlasnik prilikom podjele odredio kako će se upravljati nekretninom, to će djelovati i prema trećima, ako je zabilježeno u zemljišnoj knjizi.
(4) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pismeni pristanak onih vlasnika čija se prava mijenjaju u formi propisanoj stavom 1. ovog člana.
(5) Sud će, u vanparničnom postupku, na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika odrediti da li će se izvršiti promjena u ugovoru i protiv volje drugih vlasnika, ako nađe da su promjene opravdane.

Član 94.

Dužnost održavanja

(1) Etažni vlasnik, dužan je za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te njima namijenjene instalacije, naročito elektrovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripatke tog posebnog dijela, brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.
(2) Za svu štetu, koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi s izvršavanjem dužnosti iz stava 1. ovoga člana, ili zbog njena neizvršavanja, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više etažnih vlasnika – oni odgovaraju za tu štetu solidarno.
(3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan odnosno drugu samostalnu prostoriju predstavniku upravnika zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima nekretnine odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova nekretnine. Imovinsku štetu koju u vezi s time pretrpi dužni su mu srazmjerno svojim udjelima u nekretnini nadoknaditi etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili samostalne prostorije.
(4) Ukoliko se etažni vlasnik tome protivi, po zahtjevu upravnika rješenje o odobrenju ulaska upravnika u stan odnosno samostalnu prostoriju po skraćenom upravnom postupku donosi organ nadležne jedinice lokalne samouprave nadležan za stambene poslove. U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade uprkos postojanju rješenja nadležnog organa, onda se ovo rješenje izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravnika zgrade primjenjujući načelo hitnosti postupka.

Član 95.

Promjene stanja

(1) Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih etažnih vlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:
   1) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu; naročito ne smije prouzročiti povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari,
   2) ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti; ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,
   3) radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga etažnog vlasnika bez njegova odobrenja, ali taj etažni vlasnik će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđim prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,
   4) vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugomu vlasniku čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.
(2) Ako je za promjenu namjene iz stava 1. ovoga člana potrebna dozvola organa vlasti, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban te odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojim uskraćivanjem.
(3) Ono što je u stavu 1. ovoga člana određeno za stanove i druge samostalne prostorije jednako važi i za sve sporedne dijelove koji su njihovi pripatci, a ove odredbe se primjenjuju i u slučaju prenosa sporednih dijelova, koji služe jednom stanu, odnosno prostoriji na drugi stan, odnosno prostoriju.
(4) Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u vezi s promjenama koje je izvršio etažni vlasnik, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj etažni vlasnik; više etažnih vlasnika odgovaraju za tu štetu solidarno.

Član 96.

Troškovi etažnog vlasništva

(1) Etažni vlasnik održava taj dio o svome trošku te snosi sve javne obaveze i terete u vezi s vlasništvom tog dijela, ako nije nešto drugo zakonom određeno.
(2) Kad dužnik obaveze na povremene naknade za komunalne usluge u vezi s upotrebom vlasništva posebnog dijela (naknade zbog trošenja električne energije, plina, toplinske energije, odvoza otpada i sl.) nije neka druga osoba, etažni vlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, duguje te naknade dobavljačima, odnosno davaocima usluga.
(3) Ako je dužnik obaveze iz stava 2. ovoga člana osoba koja određeni posebni dio upotrebljava ili iskorištava na osnovu najma, zakupa ili drugoga ugovora sa etažnim vlasnikom toga posebnoga dijela, za izvršenje te obaveze jamči dobavljaču vlasnik tog posebnog dijela.

Član 97.

Upravljanje nekretninom na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

(1) Cijelom nekretninom na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Etažni vlasnici su dužni učestvovati u upravljanju nekretninom te odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravnika i osnovati zajedničku rezervu.
(3) Etažni vlasnici donose odluke o preduzimanju poslova redovnog upravljanja i vanrednih poslova u pismenom obliku.
(4) Ako je vlasnik prilikom podjele odredio kako će se upravljati nekretninom to će djelovati prema trećima, ako je zabilježeno u zemljišnoj knjizi.

Član 98.
Poslovi redovnog upravljanja

Poslovi redovnog upravljanja cijelom nekretninom su naročito:
1) redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje;
2) stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove;
3) uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine;
4) osiguranje nekretnine;
5) imenovanje i opoziv zajedničkog upravnika;
6) određivanje i promjene kućnog reda;
7) iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje zakupa stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela.

Član 99.
Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

(1) Za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine, osim za one poslove koji se smatraju poslovima redovnog upravljanja.
(2) Izuzetno, od odredbe stava 1. ovog člana, pristanak svih suvlasnika nije potreban ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz rezerve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz rezerve podmire potrebe redovnog održavanja, pod uvjetom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih suvlasnika.

Član 100.
Ovlaštenja etažnih vlasnika na sudsku zaštitu

Etažni vlasnik nekretnine je ovlašten da zahtijeva od suda da svojom odlukom odredi:
1) rok u kojem se treba obaviti neki od poslova iz člana 95. ovoga zakona o kojem je većinom glasova donesena odluka;
2) stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve ili opravdano povećanje, odnosno smanjenje rezerve koju je odredila većina, prema pravilu da pri određivanju rezerve i veličine doprinosa pojedinih suvlasnika treba, osim o predvidivim troškovima, voditi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika;
3) da se etažnom vlasniku, ako bi mu bilo nemoguće da odmah plati dio troškova nekog posla održavanja cijele nekretnine koji se javlja u vremenskim razmacima dužim od jedne godine, a nije pokriven rezervom, dopušta da plati u mjesečnim ratama u vremenskom periodu ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovom suvlasničkom dijelu u korist drugih etažnih vlasnika, sa uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom;
4) zaključenje odgovarajućeg osiguranja od požara ili od odgovornosti trećim osobama;
5) postavljanje zajedničkog upravnika, ili smjenjivanje upravnika koji grubo zanemaruje svoje dužnosti;
6) ukidanje ili izmjenu onih odredaba kućnog reda koje je donijela većina etažnih vlasnika, ako one vrijeđaju takve interese tog etažnog vlasnika koji zaslužuju zaštitu, ili bi njihovo izvršavanje bilo nepravedno zahtijevati od njega;
7) otkazivanje ugovora o zakupu jednog mjesta u zajedničkoj garaži ili parkiralištu zbog potreba tog etažnog vlasnika.

Član 101.
Troškovi održavanja i poboljšanja

(1) Troškove za održavanje i za poboljšanje nekretnine snose svi etažni vlasnici nekretnine srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.
(2) Doprinose za zajedničku rezervu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi etažni vlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.
(3) Etažni vlasnici mogu odrediti drugačiji način raspodjele troškova i doprinosa zajedničke rezerve, nego što je to određeno st. 1. i 2. ovog člana, i to:
1) odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom obimu korisni svim etažnim vlasnicima, kao što su troškovi za lift, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih etažnih vlasnika da te uređaje upotrebljavaju i nemogućnost utvrđivanja stvarnog utroška svakog pojedinog etažnog vlasnika;
2) saglasnom odlukom svih etažnih vlasnika, u pismenom obliku, u pogledu svih ostalih troškova za održavanje i poboljšanje nekretnine ili doprinosa zajedničkoj rezervi.
(4) Etažni vlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilu iz stava 1. odnosno stava 2. ovog člana i da li je valjana odluka iz stava 3. ovog člana. Ako odluka o raspodjeli troškova za održavanje onih uređaja nekretnine, koji nisu u podjednakom obimu korisni svim etažnim vlasnicima nije valjana, etažni vlasnik može zahtijevati od suda da, po pravednoj ocjeni, utvrdi način za raspodjelu troškova, s obzirom na različitu mogućnost upotrebe tih uređaja.
(5) Na zahtjev etažnog vlasnika, u zemljišnoj knjizi će se zabilježiti odredbe o načinu raspodjele troškova iz stava 3. ovog člana, ako su pismeno sačinjene, a potpisi etažnih vlasnika ovjereni od strane nadležnog organa, kao i pravosnažna odluka suda, koji je utvrdio način raspodjele troškova po pravednoj ocjeni.
(6) Ako troškovi za nekretninu budu podmireni iz zajedničke rezerve u skladu s njenom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike, koji su uplatili svoje doprinose u rezervu.

Član 102.
Zajednička rezerva

(1) Zajedničku rezervu čine novčani doprinosi koje su etažni vlasnici uplatili na osnovu odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih etažnih vlasnika. Ovim se ne dira pravo da se posebnim propisima

jedinica lokalne samouprave odredi minimalni iznos mjesečne naknade po jednom kvadratnom metru stana kako bi se osiguralo nesmetano održavanje zgrada.

(2) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja nekretnine i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

(3) Zajedničkom rezervom upravljaju etažni vlasnici, odnosno upravnik nekretnine, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg etažnog vlasnika, uloženom na način da donosi plodove. Upravnik nekretnine za raspolaganje novčanim sredstvima iz zajedničke rezerve etažnih vlasnika odgovara etažnim vlasnicima svom svojom imovinom.

(4) Dopuštena su samo ona plaćanja iz rezerve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšanja nekretnine ili otplatu zajma uzetog za pokriće tih troškova. Postupak izvršenja je dopušteno provoditi na zajedničkoj rezervi samo radi podmirenja tih potraživanja.

(5) Prestankom ovlaštenja za upravljanje upravnik je dužan bez odgađanja položiti račun o rezervi i ostatak predati novom upravniku. Ako sud razriješi upravnika, naložit će mu da u roku od petnaest dana preda utvrđeni ostatak iznosa zajedničke rezerve novom upravniku.

(6) Etažni vlasnik koji je otuđio svoje etažno vlasništvo nema pravo zahtijevati povrat svog doprinosa u zajedničku rezervu. Taj dio doprinosa ostaje u zajedničkoj rezervi kao doprinos suvlasničkog dijela koji je otuđen.

Član 103.
Opasnost od štete na nekretnini

(1) Etažni vlasnik je ovlašten i dužan da bez odgađanja prijavi zajedničkom upravniku štete za koje je saznao da su nastale na dijelovima ili uređajima nekretnine, i štete na onim posebnim dijelovima te nekretnine, na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo, ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine.

(2) Kad prijeti opasnost od štete, svaki je etažni vlasnik ovlašten da preduzme hitne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.

Član 104.
Dužnosti upravnika i zakupaca

(1) Upravnik upravlja nekretninom i zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

(2) U upravljanju nekretninom upravnik je ovlašten da vodi postupke pred sudom ili drugim organima u ime svih etažnih vlasnika nekretnine, što uključuje i ovlaštenje da opunomoći stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

(3) Na upravnikov odnos sa etažnim vlasnicima primjenjuju se opća pravila o zastupanju i posebna pravila o upravniku kojeg postavljaju etažni vlasnici, ako drugačije ne proizlazi iz položaja koji upravniku nekretnine daju odredbe ovog zakona.

(4) Upravnik je obavezan čuvati interese svih etažnih vlasnika i u obavljanju poslova redovne uprave slijediti uputstva većine, a vanredne poslove preduzimati samo na osnovu saglasnosti svih etažnih vlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje. Upravnik je posebno dužan:
   1) položiti svakom etažnom vlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se to zasniva, i to najkasnije do 30-tog marta svake godine;
   2) izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšanja, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, i to na prikladan način objaviti najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine;
   3) prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja.

(5) Etažni vlasnici, u čije ime upravnik upravlja nekretninom, su dužni da o promjeni upravnika ili o promjenama njegovih ovlaštenja obavijeste zakupce na prikladan način. Obaveze koje zakupci ispune osobi koja više nije upravnik, ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, smatraju se valjano ispunjenim i oslobađaju dužnike obaveze, ako nisu obaviješteni ili nisu na drugi način saznali o promjenama.

c) Prestanak etažnog vlasništva

Član 105.
Propast predmeta

Etažno vlasništvo prestaje ako stan ili druga samostalna prostorija koja je bila predmetom toga vlasništva trajno prestane biti prikladna za samostalno izvršavanje ovlaštenja koja proizilaze iz etažnog vlasništva.

Član 106.
Brisanje

(1) Osim u slučaju iz člana 105. ovog zakona, etažno vlasništvo prestaje brisanjem u zemljišnoj knjizi onog upisa kojim je vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine bilo uspostavljeno kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

(2) Za brisanje iz stava 1. ovog člana na osnovu odreknuća nužan je pristanak svih suvlasnika i knjižnih ovlaštenika čija prava opterećuju odgovarajući suvlasnički dio.

Član 107.
Prestanak suvlasništva

(1) Prestankom suvlasništva na nekretnini prestaje i vlasništvo posebnog dijela koji je sa njim bio povezan.

(2) Prestanak etažnog vlasništva ne povlači za sobom prestanak suvlasništva na nekretnini.

Glava IV
PRAVO VLASNIŠTVA NA POKRETNINAMA
1. Sticanje prava vlasništva

Član 108.
Općenito

Sve što je u ovome zakonu određeno u pogledu sticanja vlasništva na nekretninama važi i za sticanje vlasništva na pokretnim stvarima ukoliko u ovoj glavi nije drugačije određeno ili to ne proizlazi iz naravi pokretne stvari.

Član 109.
Sticanje pokretnine pravnim poslom

(1) Na osnovu pravnog posla, pravo vlasništva na pokretnu stvar stiče se predajom te stvari u posjed sticaoca.

(2) Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i predajom isprave na osnovu koje sticalac može raspolagati tom stvari, kao i uručenjem nekog dijela stvari ili izdavanjem ili drugim označavanjem stvari koje znači predaju stvari.

(3) Kad se pokretna stvar nalazi u posjedu sticaoca po nekom pravnom osnovu, on stiče pravo vlasništva na pokretnoj stvari u trenutku zaključenja pravnog posla sa vlasnikom stvari na osnovu koga se stiče pravo vlasništva.

(4) Ako sticalac prava vlasništva na pokretnu stvar ostavi tu stvar i dalje u posjedu prenosioca po nekom drugom osnovu, on stiče pravo vlasništva na pokretnoj stvari u trenutku zaključenja pravnog posla sa vlasnikom stvari na osnovu koga se stiče pravo vlasništva.

(5) Pravo vlasništva na pokretnoj stvari koju drži treća osoba prelazi na sticaoca u trenutku zaključenja prvanog posla kojim mu je prenosilac prenio pravo da zahtijeva povraćaj

te stvari. Treća osoba ima pravo da prema novom vlasniku istakne sve prigovore koje je imao prema ranijem vlasniku.
(6) Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i kada iz konkretnih okolnosti proizlazi da je izvršena predaja stvari.

Član 110.
Sticanje prava vlasništva u slučaju višestrukog otuđenja
(1) Kad je više osoba sklopilo pravne poslove radi sticanja vlasništva iste pokretnine koja je individualno određena, vlasništvo stiče ona osoba koja je stvar prvoj predana u posjed, ako je savjesna i ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za sticanje vlasništva.
(2) Ako postoji više savjesnih sticalaca, pravo da zahtijeva predaju stvari u posjed ima sticalac, koji je prvi stekao pravni osnov za prenos prava vlasništva.
(3) Savjesni sticalac može podnijeti tužbu za predaju stvari u posjed protiv dotadašnjeg vlasnika i nesavjesnog posjednika.

Član 111.
Sticanje od nevlasnika
(1) Ko je u dobroj vjeri stekao samostalni posjed pokretne stvari na osnovu teretnog pravnog posla sklopljenoga radi sticanja prava vlasništva, od osobe koja nije vlasnik, stekao je vlasništvo te stvari.
(2) Sticalac iz stava 1. ovoga člana, stekao je vlasništvo stvari u trenutku sticanja samostalnoga posjeda, ako mu je stvar predana u neposredni posjed ili se već otprije nalazi kod njega. Ako mu je stvar predana u samostalni posjed samim očitovanjem volje, on će pravo vlasništva steći tek kad mu stvar bude predana u neposredni posjed.
(3) Sticalac je bio u dobroj vjeri ako u trenutku zaključenja pravnog posla, a ni u trenutku primanja neposrednoga posjeda nije znao, niti je s obzirom na okolnosti mogao znati da stvar ne pripada otuđivaocu.
(4) Odredba stava 1. ovoga člana ne primjenjuje se ako je stvar njenom vlasniku ili osobi putem koje je on posjedovao bila ukradena, ili ju je izgubio, odnosno zaturio, osim u pogledu sticanja gotova novca, vrijednosnih papira na donosioca ili na javnoj dražbi.
(5) Prava trećih koja terete pokretnu stvar prestaju sticanjem vlasništva od osobe kojoj stvar ne pripada. Ne prestaju ona prava trećih za koja je sticalac znao da postoje ili je to mogao znati u času kad je sticao vlasništvo. Smatra se da je sticalac znao da postoji založno pravo ako je upisano u registar zaloga.
(6) Ne prestaju ona prava trećih osoba za koja je sticalac znao ili mogao znati da postoje u trenutku sklapanje ugovora o prijenosu prava vlasništva. Smatra se da je sticalac znao da postoji založno ili neko drugo pravo ako je o postojanju tog prava mogao saznati uvidom u odgovarajući javni registar. Navedena presumpcija ne važi ako je prodavac u okviru svog redovnog poslovanja stavio stvar u promet.

Član 112.
Sticanje odvajanjem
(1) Plodovi i sve što se odvoji od neke stvari pripada i nakon odvajanja njenom vlasniku, ako nije što drugo određeno.
(2) Posjeduje li neka osoba kao samostalni posjednik tuđu stvar od koje su se odvojili plodovi ili nešto drugo, ono je samim odvajanjem postalo vlasnikom odvojenoga, ako je u tom času bilo savjesni posjednik tuđe stvari.

Član 113.
Sticanje na osnovu ograničenog stvarnog prava
(1) Kome na osnovu njegova ograničenoga stvarnog prava pripada pravo na vlasništvo plodova ili drugih dijelova neke tuđe stvari, taj postaje njihovim vlasnikom kad se odvoje od vlasnikove stvari, ali ako ga njegovo pravo samo ovlašćuje da uzme plodove ili dijelove neke stvari u vlasništvo, oni će postati njegovi tek kad ih za sebe ubere.
(2) Posjeduje li stvar od koje su se odvojili plodovi, ili nešto drugo, neka druga osoba kao da je nosilac ograničenoga stvarnog prava na osnovu kojeg bi mu pripadalo vlasništvo plodova ili drugih dijelova te stvari, ona je samim odvajanjem postala vlasnikom odvojenoga, ali ne ako u tom trenutku nije bilo pošten posjednik tuđe stvari.
(3) Nosilac ograničenog stvarnog prava na stvari, odnosno savjesni posjednik ne stiče vlasništvo plodova i drugoga što se od stvari odvojilo, ako vlasništvo toga stekne za sebe neka druga osoba po zakonskom osnovu.

Član 114.
Sticanje prava vlasništva spajanjem ili miješanjem stvari
(1) Kada su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima tako spojene ili pomiješane da se ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmjernih troškova, na novoj stvari nastaje suvlasništvo dotadašnjih vlasnika, i to srazmjerno vrijednosti koju su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili miješanja.
(2) Ako je neko od vlasnika bio nesavjestan, savjestan vlasnik može zahtijevati, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, da mu cijela stvar pripadne u vlasništvo ili da cijela stvar pripadne u vlasništvo nesavjesnom vlasniku. Sticalac je dužan drugome nadoknaditi tržišnu vrijednost njegove stvari.
(3) Ako od dvije spojene ili pomiješane stvari jedna ima neznatnu vrijednost u odnosu na drugu, vlasnik vrjednije stvari stiče pravo vlasništva na novoj stvari. Osoba koja je izgubila pravo vlasništva može, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, zahtijevati nadoknadu tržišne vrijednosti svoje stvari.

Član 115.
Sticanje vlasništva nađene stvari
Nađenu stvar nalaznik može steći u vlasništvo pod pretpostavkama za sticanje stvari putem dosjelosti, s tim da je njegov posjed nađene stvari savjestan ako ne zna niti bi morao znati čija je stvar.

Član 116.
Dosjelost
(1) Posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na pokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, protekom tri godine savjesnog, zakonitog posjeda, ako nije pribavljen silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja.
(2) Posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na pokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe protekom šest godina savjesnog posjeda.

Član 117.
Prirastanje glavnoj stvari
Ako su u stvar uloženi tuđi trud ili sredstva i time nije nastala nova stvar, nego je ista prirasla postojećoj stvari kao glavnoj, a uspostava prijašnjeg stanja odnosno rastavljanje nije moguće bez nesrazmjerno velikih troškova, tada se vlasništvo glavne stvari proteže na sve ono što je toj glavnoj stvari priraslo ili je u nju uloženo i smatra se njezinom pripadnošću.

Član 118.
Prisvojenje
(1) Na pokretnoj stvari koju niko nema u svom vlasništvu, steći će vlasništvo osoba koja uzme tu stvar u samostalni posjed s namjerom da je prisvoji, ako zakonom nije drugačije određeno.
(2) Na pokretnim stvarima koje niko nema u vlasništvu, a koje se mogu nabavljati ili upotrebljavati samo uz posebnu

dozvolu koju daje nadležno tijelo, vlasništvo može steći prisvojenjem samo osoba koja ima takvu dozvolu.

(3) Ne može se steći prisvojenjem vlasništvo na stvarima koje po posebnom zakonu mogu biti samo u vlasništvu države, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Član 119.
Izrađena stvar

(1) Osoba koja od svog materijala svojim radom izradi novu stvar stiče pravo vlasništva te stvari.

(2) Pravo vlasništva na novoj stvari pripada vlasniku od čijeg je materijala, na osnovu pravnog posla, tu stvar izradila druga osoba.

(3) Ako je neko od tuđeg materijala izradio novu stvar za sebe, on na toj stvari stiče vlasništvo ako je savjestan i ako je vrijednost rada veća od vrijednosti materijala.

(4) U slučaju iz stava 3. ovog člana, ako su vrijednost rada i vrijednost materijala jednake, nastaje suvlasništvo.

2. Izgubljena stvar

Član 120.
Izgubljena stvar i nalaznik

(1) Stvar koju je vlasnik izgubio, zagubio, ili mu je ukradena, nije samim tim prestala biti njegovim vlasništvom, pa ju je nalaznik dužan bez odgode predati onome ko ju je izgubio, odnosno vlasniku stvari, ako po znakovima na stvari ili iz drugih okolnosti može za njega saznati.

(2) Nalaznik koji nije nađenu stvar predao onom ko ju je izgubio, odnosno njenom vlasniku, dužan ju je bez odgode predati najbližoj policijskoj stanici ili drugom nadležnom tijelu lično ili putem osobe u čijim ju je prostorijama, prijevoznom ili sličnom sredstvu našao. Nalaznik jedino nije dužan predati nadležnom tijelu stvar čija je vrijednost prema općem shvaćanju zanemariva.

Član 121.
Čuvanje izgubljene stvari

(1) Nadležno tijelo dužno je nađenu stvar primiti u polog, te je čuvati za onoga koji ju je izgubio, odnosno za njenog vlasnika, kao i poduzeti sve mjere radi očuvanja stvari i pronalaska vlasnika ili onoga koji ju je izgubio.

(2) Nadležno tijelo će povjeriti na čuvanje pouzdanom čuvaru stvari koje ne može samo čuvati.

(3) Ako je nađena stvar pokvarljiva ili su za njezino čuvanje ili održavanje potrebni troškovi nesrazmjerni njezinoj vrijednosti, stvar će se prodati na javnoj dražbi i za nju dobiveni novac položiti u sud.

Član 122.
Povrat stvari

(1) Ako se onaj koji je stvar izgubio ili je njezin vlasnik javi u roku od godine dana od objave i dokaže da je stvar izgubio iz posjeda, odnosno da je njezin vlasnik, predat će mu se stvar ili iznos dobiven njezinom prodajom, čim se od njega naplate svi nužni troškovi u vezi s nađenom stvari, kao i nagrada nalazniku (nalaznina).

(2) U sumnji kojem od više osoba treba predati nađenu stvar, ako okolnosti ne upućuju na neku drugu osobu, prednost ima ona koja ju je izgubila iz neposrednog posjeda.

(3) O predaji stvari osobi koja je dokazala da ju je izgubila iz posjeda, odnosno da je njen vlasnik, nadležno tijelo dužno je odmah pisano obavijestiti nalaznika, te mu izručiti nalazninu.

Član 123.
Nalaznina

(1) Nalazniku izgubljene stvari pripada pravo na nalazninu u visini od 10% od vrijednosti stvari, a i na naknadu za nužne troškove koje je imao u vezi s nađenom stvari.

(2) Nalaznik izgubljene stvari je onaj koji je stvar prvi uzeo. Više osoba koje su zajedno našli stvar imaju pravo na nalazninu na jednake dijelove.

(3) Osoba koja je dužna platiti nalazninu može zahtijevati da se iznos nalaznine pravično smanji kad bi nalaznina predstavljala nesrazmjerno veliku korist s obzirom na prilike nalaznika i osobe koja je dužna platiti nalazninu, kao i okolnosti pod kojima je stvar izgubljena i nađena.

(4) Ako se vrijednost nađene stvari ne može procijeniti ili ona postoji samo za njezina vlasnika, odnosno osoba koja ju je izgubila, tada nalaznik može zahtijevati da se odredi pravični iznos nalaznine.

Član 124.
Predaja stvari nalazniku

(1) Ako se osoba koja je izgubila stvar ili vlasnik stvari ne jave u roku od godine dana od objave oglasa o nalazu stvari, ili ne dokažu svoje pravo na stvar ili odbiju primiti stvar, tada se nađena stvar, odnosno novac dobiven njezinom prodajom predaje u neposredni posjed nalazniku.

(2) Ukoliko se naknadno javi osoba koja je stvar izgubila ili njezin vlasnik, nalaznik mu mora vratiti stvar zajedno s dobivenim koristima, odnosno vratiti za nju dobiveni novac zajedno s kamatama po odbitku nužnih troškova, a onaj kome je stvar vraćena dužan je platiti nalazninu.

Član 125.
Nalaz blaga

(1) Blagom se u smislu ovoga zakona smatraju novac, dragocjenosti i druge stvari od vrijednosti koje su bile skrivene tako dugo da se više ne može utvrditi ko im je vlasnik.

(2) Nalaznik je dužan uzeti nađeno blago na primjeren način u posjed, a ako se ustanovi da zaista nema vlasnika, postaje vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je pronađeno.

(3) Nalaznik je dužan bez odgode obavijestiti o nađenom blagu nadležno državno tijelo, a do predaje poduzeti nužne mjere za zaštitu blaga.

(4) Nalaznik i vlasnik nekretnine u kojoj je nađeno blago imaju pravo na primjerenu nagradu, koja ne može biti manja od nagrade kakva bi bila za nađenu tuđu stvar ni veća od vrijednosti nađenoga blaga, a imaju pravo i na naknadu nužnih troškova.

(5) Jedna polovina nagrade iz stava 3 ovog člana pripada nalazniku, a druga vlasniku nekretnine, ali onaj koji je pokušao zatajiti nalaz blaga, nema pravo na nagradu.

(6) Jedinica lokalne samouprave se može osloboditi svoje obaveze davanja nalaznine, odnosno nagrade i naknade troškova za blago tako da se odrekne stvari, te da nalazniku i vlasniku nekretnine preda blago u samostalni suposjed, u kojem će se slučaju na odgovarajući način primjenjivati odredbe ovoga zakona o predaji stvari nalazniku i o sticanju vlasništva na nađenoj stvari.

(7) Odredbe o pravu vlasnika nekretnine na nagradu na odgovarajući se način primjenjuju i na nosioca prava građenja, ako je blago nađeno u zgradi koja je izgrađena na pravu građenja ili njime odvojena od zemljišta.

Glava V
ZAŠTITA I PRESTANAK PRAVA VLASNIŠTVA
1. Zaštita prava vlasništva

Član 126.
Vlasničke tužbe

(1) Vlasnik ima pravo da zahtijeva povrat stvari od osobe koja je u njenom posjedu, a od osobe koja ga protupravno uznemirava da prestane sa uznemiravanjem.

(2) Pravo na povrat stvari i na prestanak uznemiravanja ne zastarijevaju.

Član 127.
Vlasnička tužba na povrat stvari

(1) Da bi ostvario pravo na povrat stvari vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtjeva njegovo vlasništvo i da se stvar nalazi u tuženikovom posjedu.
(2) Vlasnik mora stvar čiji povrat traži opisati po njenim osobinama ili znacima koji je razlikuju od istovrsnih stvari.
(3) Osoba koja je stvar posjedovala pa je posjed napustila pošto joj je dostavljena tužba, treba je o svome trošku predati vlasniku, odnosno treba joj nadoknaditi punu vrijednost stvari.

Član 128.
Prigovori posjednika

(1) Posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed).
(2) Ako povrat stvari traži osoba koja je vlasništvo i posredan posjed stekla prijenosom zahtjeva na povrat stvari tuženik može prema toj osobi istaći sve prigovore prava na posjed koje je imao prema ranijem vlasniku.
(3) Ako je tuženik nesamostalni posjednik, on se od zahtjeva da preda posjed stvari može braniti imenovanjem posrednog samostalnog posjednika čiju višu vlast priznaje i iz čijeg posjeda izvodi svoj posjed.

Član 129.
Savjestan posjednik

(1) Osoba čiji je posjed savjestan (savjestan posjednik) dužna je vratiti stvar vlasniku zajedno sa plodovima koji nisu obrani.
(2) Savjestan posjednik ne odgovara za pogoršanje i propast stvari koji su nastali za vrijeme njegovog savjesnog posjeda, niti je dužan dati naknadu za upotrebu i korist koju je imao od stvari.
(3) Savjestan posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova za održavanje stvari, kao i na naknadu korisnih troškova u mjeri u kojoj je vrijednost stvari povećana.
(4) Savjestan posjednik ima pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšanja stvari samo ukoliko je njena vrijednost povećana (korisni troškovi). Ako se ono što je učinjeno radi zadovoljstva ili uljepšavanja stvari može odvojiti od stvari bez njenog oštećenja, savjestan posjednik ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe.
(5) Savjestan posjednik ima pravo zadržavanja stvari dok mu se ne nadoknadi iznos nužnih i korisnih troškova koje je imao u vezi sa njenim održavanjem.
(6) Vrijednost plodova i drugih koristi koje je posjednik imao od stvari, odbiće se od troškova koje posjednik osnovano traži.
(7) Troškovi i vrijednost plodova obračunavaju se prema cijenama u vrijeme donošenja presude.
(8) Potraživanja naknade nužnih i korisnih troškova zastarijevaju u roku od tri godine od dana predaje stvari vlasniku.

Član 130.
Nesavjestan posjednik

(1) Nesavjestan posjednik dužan je da stvar vrati vlasniku sa svim plodovima koje je stvar dala za vrijeme njegovog posjeda.
(2) Nesavjestan posjednik dužan je nadoknaditi vlasniku vrijednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio, kao i vrijednost plodova koje je propustio da ubere.
(3) Nesavjestan posjednik dužan je nadoknaditi štetu nastalu pogoršanjem ili propašću stvari, osim ako bi ta šteta nastala i da se stvar nalazila kod vlasnika.
(4) Nesavjestan posjednik ima pravo zahtijevati naknadu nužnih troškova koje bi imao i vlasnik da se stvar nalazila kod njega.
(5) Nesavjestan posjednik ima pravo zahtijevati naknadu korisnih troškova samo ako su korisni za vlasnika.
(6) Nesavjestan posjednik nema pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšavanja stvari osim ako je njena vrijednost povećana za vlasnika. Ako se ono što je učinjeno radi zadovoljstva ili uljepšanja stvari može odvojiti od stvari bez njenog oštećenja, nesavjestan posjednik ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe.
(7) Savjestan posjednik postaje nesavjestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savjestan posjednik postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe.
(8) Potraživanje vlasnika, odnosno nesavjesnog posjednika zastarijevaju u roku od tri godine od dana predaje stvari vlasniku.

Član 131.
Tužba iz pretpostavljenog vlasništva

(1) Savjesni posjednik individualno određene stvari, koji je tu stvar stekao na osnovu podobnom za sticanje prava vlasništva i na zakonit način (pretpostavljeni vlasnik) ima pravo da zahtijeva povrat stvari i od savjesnog posjednika kod kojeg se ta stvar nalazi bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom osnovu.
(2) Kada se dvije osobe smatraju pretpostavljenim vlasnicima iste stvari, jači pravni osnov ima osoba koja može dokazati nesumnjivog prethodnika, a ako obje osobe to mogu, ili ne može ni jedna, jači pravni osnov ima osoba koja je stvar stekla teretno u odnosu na osobu koja je stvar stekla besteretno. Ako su pravni osnovi ovih osoba iste jačine, prvenstvo prava ima osoba kod koje se stvar nalazi, odnosno osoba kojoj je stvar prvoj predana.
(3) Pretpostavljeni vlasnik treba da dokaže činjenice na osnovu kojih se pretpostavlja njegovo vlasništvo, kao i da je stvar koju zahtijeva u posjedu tuženog.
(4) Pretpostavka vlasništva ne djeluje u korist osobe koja nije bila savjesni posjednik.
(5) Na odnose pretpostavljenog vlasnika i savjesnog i nesavjesnog posjednika na odgovarajući način primjenjuju se odredbe čl. 127. do 129. ovog zakona.

Član 132.
Tužba na prestanak uznemiravanja

(1) Ako treće osoba protupravno uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, on ima pravo da tužbom zahtijeva da to uznemiravanje prestane.
(2) Kada je uznemiravanjem iz stava 1. ovog člana prouzrokavana šteta, vlasnik ili pretpostavljeni vlasnik ima pravo da zahtijeva naknadu štete po općim pravilima o naknadi štete.
(3) Vlasnik mora dokazati da je stvar njegovo vlasništvo, a pretpostavljeni vlasnik činjenice na osnovu kojih se pretpostavlja njegovo vlasništvo kao i da ga druga osoba uznemirava u izvršavanju njegovih ovlaštenja u pogledu stvari. Ukoliko tuženi tvrdi da ima pravo preduzimati radnje kojima se uznemirava vlasnik, dužan je to dokazati.

Član 133.
Zaštita suvlasnika odnosno zajedničara

Suvlasnik odnosno zajedničar ima pravo na tužbu za zaštitu prava vlasništva na cijelu stvar, a suvlasnik ima pravo i na tužbu za zaštitu svog prava vlasništva na dijelu stvari.

2. Prestanak prava vlasništva

Član 134.
Propast stvari

Pravo vlasništva prestaje propašću stvari. Na ostatku propale stvari vlasnik zadržava pravo vlasništva.

Član 135.
Priraštaj na tuđoj stvari

Pravo vlasništva prestaje i kad stvar priraste drugoj stvari tako da postane njezinim dijelom koji nije od nje pravno odvojen niti se može faktički odvojiti bez nesrazmjernih troškova.

Član 136.
Tuđe sticanje

Pravo vlasništva prestaje kad druga osoba stekne pravo vlasništva na tu stvar.

Član 137.
Odricanje od prava vlasništva

(1) Pravo vlasništva pokretnina prestaje napuštanjem posjeda stvari. Stvar se smatra napuštenom kad njen vlasnik na nesumnjiv način i slobodno izrazi volju da ne želi više da je ima u vlasništvu.
(2) Vlasnik nekretnine se može odreći svog prava vlasništva izjavom o odricanju datom u formi propisanoj za zemljišnoknjižni upis.
(3) Odricanjem pravo vlasništva na nekretnini prestaje brisanjem u zemljišnoj knjizi, ako zakon ne određuje drugačije.
(4) Odricanje nije punovažno ukoliko je nekretnina opterećena, izuzev ako je u pitanju opterećenje stvarnom služnošću.
(5) Brisanjem prava vlasništva dosadašnjeg vlasnika u zemljišnoj knjizi nekretnina postaje vlasništvo općine na čijoj teritoriji se nalazi, ako zakonom nije drugačije uređeno.

Član 138.
Prestanak na osnovu zakona

(1) Pravo vlasništva prestaje na način određen zakonom.
(2) Kad pravo vlasništva nekretnine na osnovu posebnog zakona prestane bez brisanja u zemljišnoj knjizi, takav prestanak prava vlasništva ne može ići na štetu onih koji za njega nisu znali niti su to morali znati, pri čemu se nikome ne može prigovoriti što nije istraživao vanknjižno stanje.

Dio treći
OGRANIČENA STVARNA PRAVA
Glava I.
ZALOŽNO PRAVO
1. Pojam založnog prava

Član 139.
Općenito

(1) Založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari ili pravu (zalogu) koje daje ovlaštenje svom nosiocu (založnom vjerovniku) da određenu tražbinu, ukoliko mu ne bude ispunjena nakon dospijeća, namiri iz vrijednosti te stvari, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.
(2) Založnim pravom može biti opterećena pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar podobna za unovčenje, kao i idealni dio takve stvari.
(3) Založnim pravom može biti opterećeno pojedinačno određeno imovinsko pravo koje je prikladno da vjerovnik iz njega namiri svoju tražbinu, ako zakonom nije drugačije određeno.
(4) Založnim pravom može biti opterećeno više nekretnina upisanih u različite zemljišnoknjižne uloške kao da su sve zajedno jedna stvar (zajednička, simultana hipoteka).
(5) Pravo na plodove koje stvar daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa (najamnine, zakupnine i sl.) može biti samostalnim zalogom.
(6) Sa zalogom su ujedno opterećene i sve njegove pripadnosti, ako nije nešto drugo određeno.

Član 140.
Neodvojivost, neprenosivost, podzalog

(1) Založno pravo ne može se odvojiti od zaloga koji opterećuje, pa ko na bilo kojem pravnom osnovu stekne zalog, stekao ga je opterećenog založnim pravom, ako zakonom nije drugačije određeno.
(2) Otuđenje i naslijeđivanje založnog prava moguće je samo zajedno s tražbinom koju osigurava.
(3) Založno pravo ne može se prenijeti s jednoga zaloga na drugi, ako nije nešto drugo određeno.
(4) Založno pravo se može opteretiti podzalogom. Za podzalog vrijedi na odgovarajući način ono što i za zalog, ako nešto drugo zakonom nije određeno, ili ne proizlazi iz pravne naravi podzaloga.

Član 141.
Tražbina i založno pravo

(1) Tražbina osigurana založnim pravom mora biti novčana ili odrediva u novcu.
(2) Tražbina mora biti određena. Tražbina je dovoljno određena ukoliko su određeni vjerovnik i dužnik, pravni osnov i visina, ili barem najviši iznos do kojega se osigurava zalogom.
(3) Založnim se pravom može osigurati postojeća tražbina i tražbina koja bi tek nastala nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, ako ta tražbina ispunjava pretpostavke iz stava 1. ovoga člana.
(4) Založno pravo pored glavne tražbine osigurava i namirenje sporednih tražbina, kamata, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate tražbine.
(5) Založno pravo osigurava namirenje iz vrijednosti zaloga određene tražbine kao cjeline, uključivši sve njezine pripadnosti, pa se opterećenje zaloga ne smanjuje sa smanjenjem tražbine, ako nije nešto drugo određeno zakonom ili sporazumom stranaka.
(6) Ako se zalog podijeli, založno pravo nastavlja teretiti ono na što se zalog podijelio ili se od njega odvojilo. Ako se otuđi dio nekretnine koji je manji od jedne petine tražbine, vjerovnik se ne može protiviti otuđenju i oslobađanju tog dijela nekretnine od založnog prava, ukoliko založni dužnik daje odgovarajuće osiguranje za taj dio ili ostatak nekretnine pruža dovoljno osiguranje.
(7) Ako zalog propadne pa umjesto njega nastane pravo koje ga nadomješta (pravo na naknadu, na iznos osiguranja i dr.), založno pravo traje i dalje na tom pravu.
(8) Ako je založno pravo osnovano tako da osigurava namirenje određene tražbine iz vrijednosti više nekretnina kao jednoga zaloga (zajednička, simultana hipoteka), založni vjerovnik može slobodno birati odakle će namirivati svoju tražbinu, ako nije nešto drugo određeno.
(9) Ako se smanji potraživanje sud će na prijedlog založnog dužnika dopustiti da se založno pravo ograniči na jedan ili više predmeta zaloga koji su dovoljni za osiguranje preostalog potraživanja.

Član 142.
Prednost pri namirenju

(1) Tražbina osigurana založnim pravom ima pri namirivanju iz vrijednosti zaloga prednost pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu, ako nije nešto drugo zakonom određeno.
(2) Ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirivanju ima ona tražbina koja je ispred ostalih u prvenstvenom redu.
(3) Mjesto u prvenstvenom redu određuje se prema trenutku nastanka založnog prava, ako zakonom nije drugačije određeno.
(4) Prvenstveni red hipoteka i pretpostavke pod kojima je moguće valjano ustupiti mjesto u prvenstvenom redu određuju se pravilima zemljišnoknjižnoga prava.

Član 143.
Založno pravo kao hipoteka

Hipoteku kao založno pravo moguće je osnovati jedino na nekretninama, ukoliko zakonom nije drugačije određeno.

Član 144.
Registarsko založno pravo

(1) Na pokretnim stvarima i pravima može se osnovati založno pravo upisom u registar zaloga pod pretpostavkama i na način određen posebnim zakonom (registarsko založno pravo).
(2) Na založno pravo osnovano na pokretnim stvarima i pravima primjenjuju se na odgovarajući način i odredbe ovoga Zakona koje uređuju založno pravo na nekretninama, ako nisu suprotne posebnim zakonskim odredbama, ni naravi tog prava.

2. Osnivanje založnog prava

Član 145.
Oblici osnivanja založnog prava

(1) Založno pravo osniva se na određenoj stvari ili pravu kao zalogu na osnovu pravnog posla (dobrovoljno založno pravo), sudske odluke (sudsko založno pravo) ili zakona (zakonsko založno pravo).
(2) Založno pravo je osnovano kad su ispunjeni zakonom propisani uvjeti.

a) Dobrovoljno založno pravo

Član 146.
Način osnivanja

(1) Dobrovoljno založno pravo osniva se na osnovu pravnog posla, kome je cilj uspostava založnog prava na određenoj stvari ili pravu radi osiguranja namirenja određene tražbine.
(2) Suvlasnik svoj idealni dio stvari ili prava može dati u zalog bez saglasnosti ostalih.
(3) Kad je stvar ili pravo koje se zalaže u zajedničkom vlasništvu svi zajedničari moraju dati saglasnost za davanje stvari ili prava u zalog.

Član 147.
Ugovor o davanju u zalog

(1) Ugovorom o davanju u zalog, odnosno ugovorom o hipoteci, dužnik ili neko treći (zalogodavac) obavezuje se da će radi osnivanja založnog prava, predati vjerovniku određenu pokretnu stvar u zalog, ili će mu dopustiti da svoje založno pravo upiše u javni registar kao teret određene stvari, ili će mu prenijeti neko pravo radi osiguranja. Druga strana se pri tome obavezuje da će čuvati pokretni zalog i čim njegova tražbina prestane, vratiti ga zalogodavcu, ili će učiniti što je potrebno da bi se izbrisalo založno pravo iz javnog registra, ili će mu natrag prenijeti pravo.
(2) Ništave su sve odredbe ugovora suprotne naravi zaloga i one tražbine koja bi trebala biti osigurana založnim pravom.
(3) Ništave su odredbe ugovora da će zalog preći u vjerovnikovo vlasništvo ako dug ne bi bio plaćen u određeno vrijeme, da dužnik ne može zalog nikad iskupiti ili da ne može nikom drugom dopustiti da osnuje založno pravo na istom zalogu, ili da vjerovnik ne bi niti nakon dospijeća tražbine smio zahtijevati prodaju zaloga.
(4) Ništave su i odredbe da vjerovnik može po svojoj volji ili po unaprijed određenoj cijeni otuđiti zalog ili ga zadržati za sebe, osim ako zalog ima propisanu cijenu ili ako je određena na osnovu procjene vještaka.
(5) Ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mora biti u formi notarski obrađene isprave.

Član 148.
Način sticanja založnog prava na pokretnim stvarima

Založno pravo stiče se predajom pokretne stvari založnom vjerovniku na način propisan u članu 109. ovoga zakona, i to vidljivim obilježavanjem ako je založni dužnik zadržao neposredni posjed.

Član 149.
Način sticanja založnog prava na nekretninama

(1) Dobrovoljno založno pravo na nekretnini (dobrovoljna ugovorna hipoteka) i na pravu koje je izjednačeno s nekretninom vjerovnik stiče uknjižbom toga prava u zemljišnu knjigu, ako zakonom nije šta drugačije određeno.
(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba založnog prava na nekretnini, ono će se osnovati predbilježbom ako su ispunjene pretpostavke pod kojim ta pravila dopuštaju predbilježbu.
(3) Odredbe ovog zakona o osnivanju dobrovoljnog ugovornog založnog prava na nekretninama upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući način se primjenjuju i na promjene i prestanak založnog prava na nekretninama do kojih dolazi na osnovu pravnih poslova.

Član 150.
Način sticanja založnog prava na pravima

(1) Dobrovoljno založno pravo na vrijednosnim papirima koji glase na donosioca vjerovnik stiče jednako kao i na pokretnim stvarima, na papirima po naredbi založnim indosamentom, na papirima koji glase na ime, kao i na tražbinama putem ustupanja radi osiguranja i obavještavanjem dužnika o tom ustupanju.
(2) Dobrovoljno založno pravo na ostalim pravima stiče se na način koji je predviđen za prijenos tih prava, ako zakonom nije što drugačije određeno.

b) Osnivanje sudskog i zakonskog založnog prava

Član 151.
Osnivanje prisilnog sudskoga založnog prava

(1) Prisilno sudsko založno pravo osniva se na osnovu odluke suda donesene u postupku prisilnog osiguranja tražbine.
(2) Ko na nekretnini stekne založno pravo na osnovu odluke suda, ishoditi će upis stečenog prava u zemljišnu knjigu.

Član 152.
Osnivanje zakonskog založnog prava

(1) Zakonsko založno pravo osniva se prema odredbama predviđenim posebnim zakonom.
(2) Zakonsko založno pravo na nekretnini upisati će se u zemljišnu knjigu na zahtjev založnoga vjerovnika.

c) Osnivanje podzaložnog prava

Član 153.

Dobrovoljno podzaložno pravo i nadhipoteka

(1) Založni vjerovnik može založenu pokretnu stvar koju posjeduje dalje založiti u granicama svog prava, a na pravnoj osnovi i na način određen za osnivanje dobrovoljnog založnog prava (podzaložno pravo).

(2) Vjerovnik tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini može, u granicama svog prava na namirenje iz te nekretnine, osnovati na postojećem založnom pravu (hipoteci) novo založno pravo u korist treće osobe (nadhipoteka), uz pismeno obavještavanje založnog dužnika.

(3) U slučaju da je založni dužnik obaviješten da je zalog dalje založen podzaložnom vjerovniku odnosno sticaocu nadhipoteke, može podmiriti dug svom vjerovniku samo ako na to pristane imalac podzaložnog prava odnosno nadhipoteke, ili uz polaganje duga u sud. U protivnom zalog ostaje založen za podzaložnog odnosno nadhipotekarnog vjerovnika.

(4) U slučaju postojanja protivljenja založnog dužnika ili zalogodavca za davanje zaloga u podzalog, založni će vjerovnik odgovarati i za slučajnu propast, i oštećenja zaloga do kojih inače ne bi došlo.

Član 154.

Sudsko i zakonsko podzaložno pravo

(1) Na osnovu sudske odluke, a na način kako se osniva sudsko založno pravo, osniva se prisilno sudsko podzaložno pravo koje osigurava tražbinu založnog vjerovnika.

(2) Zakonsko podzaložno pravo osniva se ispunjenjem uvjeta propisanim za osnivanje zakonskog založnog prava u skladu sa posebnim zakonom. Zakonsko podzaložno pravo na nekretnini upisat će se u zemljišnu knjigu na zahtjev založnog vjerovnika.

d) Zaštita povjerenja vjerovnika

Član 155.

Zaštita povjerenja

(1) Vjerovnik koji ima pravni osnov za sticanje dobrovoljnog založnog prava i koji je dobio u zalog tuđu pokretnu stvar bez pristanka vlasnika, stekao je založno pravo ako su ispunjeni uvjeti za sticanje prava vlasništva na toj stvari.

(2) Pravilo iz stava 1. ovog člana primjenjuje se i u slučaju dobijanja u zalog vrijednosnog papira na donosioca.

3. Prava i obaveze vjerovnika

Član 156.

Prenos tražbine

Ukoliko se tražbina, osigurana založnim pravom, prenese po bilo kojem pravnom osnovu na drugu osobu, s time se ujedno prenosi i to založno pravo, osim ako nije bilo drugačije određeno.

Član 157.

Zaštita prava na zalogu

Založni vjerovnik je ovlašten svakome postavljati sve zahtjeve potrebne radi zaštite svog prava na zalogu.

Član 158.

Pravo na posjed

(1) Založni vjerovnik ima na osnovu svog dobrovoljnog založnog prava na pokretnoj stvari pravo posjedovati tu stvar.

(2) Založni vjerovnik ima pravo na neposredni posjed zaloga ukoliko nije nešto drugo određeno.

(3) Ako je stvar u trenutku sticanja založnog prava bila založena nekom drugom, založnom vjerovniku pripada posredni posjed te stvari, sve dok stvar neposredno posjeduje onaj koji je prije stekao založno pravo na njoj.

(4) Založni vjerovnik čija je tražbina osigurana sudskim, zakonskim ili registarskim založnim pravom na pokretnoj stvari nema pravo na posjed stvari.

Član 159.

Čuvanje i povrat zaloga

(1) Založni vjerovnik obavezan je zalog koji posjeduje čuvati pažnjom dobrog domaćina odnosno dobrog privrednika, a u suprotnom odgovara za štetu.

(2) Založni vjerovnik je ovlašten upotrebljavati zalog koji posjeduje i dati ga drugom na upotrebu samo ako mu je to dopustio založni dužnik, ili je to nužno da bi ispunjavao svoju dužnost čuvanja zaloga.

(3) Kad prestane tražbina koja je osigurana zalogom, založni vjerovnik je dužan zalog bez odgađanja vratiti onome od koga ga je primio u posjed.

(4) Ako je založnom dužniku nužno da zalog ima u svom neposrednom posjedu može i prije nego što prestane tražbina, zahtijevati vraćanje zaloga, kada u zamjenu da neki drugi zalog koji po vrijednosti odgovara prvobitnoj založenoj stvari.

Član 160.

Uzimanje iz vjerovnikova posjeda

Založni dužnik može zahtijevati putem suda da se zalog oduzme iz neposrednog posjeda založnog vjerovnika te se preda nekoj trećoj osobi da ga čuva za račun vjerovnika kao posrednog posjednika, ako založni vjerovnik ne čuva zalog pažnjom dobrog domaćina odnosno dobrog privrednika, ako ga neovlašteno upotrebljava ili ga je neovlašteno dao drugom na upotrebu, ili je za sebe uzeo plodove i druge koristi od zaloga iako se obavezao da to neće činiti.

Član 161.

Plodovi zaloga

(1) Plodovi i druge koristi od založene stvari pripadaju založnom dužniku.

(2) Založni vjerovnik koji neposredno posjeduje založenu stvar ovlašten je plodove i druge koristi od te stvari ubrati za sebe.

(3) Plodovi koje je za sebe ubrao založni vjerovnik postaju time njegovo vlasništvo, a njihova se vrijednost prebija s njegovom tražbinom, i to u prvom redu s troškovima na čiju naknadu vjerovnik ima pravo, zatim s kamatama koje mu duguje dužnik, te konačno s glavnicom.

Član 162.

Nužna prodaja zaloga

Ako se založna pokretna stvar koju je založni vjerovnik dobio u zalog kvari ili gubi na vrijednosti, pa postoji opasnost da zalog postane nedovoljan za osiguranje tražbine založnoga vjerovnika, založni dužnik ima pravo zahtijevati od suda da se zalog odmah proda na javnoj prodaji odnosno po tržišnoj cijeni te dovoljan dio cijene položi kod suda radi osiguranja vjerovnikove tražbine.

Član 163.

Skriveni nedostaci

Ukoliko bi zalog imao neki stvarni ili pravni nedostatak za koji vjerovnik u trenutku sticanja založnog prava nije znao niti trebao znati, a zbog kojeg zalog nije dovoljno osiguranje za namirenje tražbine, založni je vjerovnik ovlašten zahtijevati otklanjanje nedostatka od zalogodavca ili davanje drugog odgovarajućeg zaloga.

Član 164.

Založno pravo bez posjeda

(1) Vjerovnik tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini (hipotekarni vjerovnik) nema pravo na posjed založene nekretnine, niti ima pravo ubirati i prisvajati

njezine plodove i druge koristi od nje, ili bilo kako upotrebljavati tu nekretninu.
(2) Odredba ugovora ili drugog pravnoga posla suprotna stavu 1. ovoga člana je ništava.
(3) Pravni položaj vjerovnika čija je tražbina osigurana založnim pravom na nekretnini, na odgovarajući se način primjenjuje i na vjerovnika čija je tražbina osigurana sudskim ili zakonskim založnim pravom na pokretnoj stvari, ili koji ima registarsko založno pravo.

Član 165.
Održavanje vrijednosti zaloga

Ako hipotekarni dužnik čini nešto što bi ugrozilo vrijednost nekretnine opterećene hipotekom, hipotekarni vjerovnik ima pravo zahtijevati da hipotekarni dužnik propusti to činiti. U slučaju da hipotekarni dužnik ne odustaje od takvog činjenja, hipotekarni vjerovnik bi mogao i prije dospijeća zahtijevati prisilnu naplatu hipotekom osigurane tražbine.

Član 166.
Civilni plodovi nekretnine kao zalog

(1) Kad je založnom vjerovniku založeno samo pravo na plodove koje nekretnina daje na osnovu kakvog pravnoga odnosa, on ih ima pravo ubrati.
(2) Vrijednost ubranih plodova prebija se s tražbinom založnog vjerovnika. Pri tome se u prvom redu prebijaju svi troškovi na čiju naknadu ima pravo, zatim kamate koje mu duguje dužnik, te konačno glavnica.

Član 167.
Ovlasti u pogledu zaloga prava

(1) Založni vjerovnik koji ima u zalogu nečije pravo izjednačeno s pokretnom stvari, ima u pogledu toga prava ovlasti i dužnosti poput onih koje bi imao da mu je založena pokretna stvar, ako nije nešto drugačije zakonom određeno, ili ne proizlazi iz pravne naravi zaloga prava.
(2) Založni vjerovnik koji ima u zalogu nečije pravo izjednačeno s nekretninom, ima u pogledu tog prava ovlasti i dužnosti poput onih koje bi imao da mu je založena nekretnina, ako nije nešto drugačije zakonom određeno, ili ne proizlazi iz pravne naravi zaloga prava.
(3) Kad založena tražbina dospije za ispunjenje, založni vjerovnik je dužan učiniti što je potrebno da je dužnik ispuni i primiti ispunjenje.

4. Namirenje založnog vjerovnika

Član 168.
Pravo na namirenje založnog vjerovnika

(1) Založni vjerovnik je ovlašten ostvarivati svoje pravo na namirenje tražbine iz vrijednosti zaloga, ukoliko se zalogom osigurana tražbina ne ispuni o dospijeću.
(2) Pravo na namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti zaloga ostvaruje založni vjerovnik putem suda, na zakonom propisan način.
(3) Založni dužnik ima pravo od vlasnika založene stvari, a i od svakoga trećega, zahtijevati da trpi namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti založene stvari, ako nije nešto drugačije zakonom određeno.
(4) Založni vjerovnik može, bio njegov dužnik vlasnik zaloga ili ne, po svojoj volji izabrati hoće li zahtijevati namirenje svoje tražbine ponajprije iz vrijednosti zaloga ili iz imovine svog dužnika, ili istodobno i zaloga i dužnikove imovine.
(5) Ako založni vjerovnik zahtijeva namirenje iz vrijednosti zaloga, ali ne uspije u cijelosti prodajom zaloga namiriti svoju tražbinu, dužnik mu ostaje dužan razliku koju će namiriti iz ostale imovine dužnika. Proda li se zalog za veći iznos od vjerovnikove tražbine, ostvareni višak pripada dužniku.
(6) Ako se na založenoj stvari provodi postupak prisilnog namirenja druge tražbine, založni vjerovnik ima ovlaštenje otkupa tražbine zbog koje se provodi taj postupak do početka javne prodaje, u skladu sa zakonom o izvršnom postupku.
(7) Ako založena stvar ili pravo daje plodove ili druge koristi iz čije bi se vrijednosti mogla namiriti tražbina, založni vjerovnik ovlašten je zahtijevati od suda da uspostavi privremenu upravu zalogom i postavi upravnika koji će biti ovlašten da ubire te plodove, odnosno koristi i unovčava ih, te da dobivene iznose polaže u sud radi namirenja.

Član 169.
Namirenje vansudskim putem

(1) Založni vjerovnik ovlašten je svoje pravo na namirenje osigurane tražbine ostvarivati vansudskim putem, ako je predmet založnog prava pokretna stvar ili pravo, a založni dužnik je u pisanom obliku dao izričito dopuštenje za takvo namirenje.
(2) Ako je pokretna stvar ili pravo dato u zalog za osiguranje tražbine iz trgovačkoga posla, založni vjerovnik je ovlašten vansudskim putem, nakon dospjelosti tražbine, ostvarivati svoje pravo na namirenje iz vrijednosti zaloga, ako založni dužnik nije takvo namirivanje izričito isključio u trenutku osnivanja zaloga. Tu ovlast će ostvarivati putem javne prodaje u roku od osam dana od upozorenja učinjenog dužniku odnosno zalogodavcu, ako u datim okolnostima nije prikladniji drugi način.

5. Zaštita založnog prava

Član 170.
Tužba založnog vjerovnika

Založni vjerovnik ima pravo da zahtijeva od vlasnika zaloga da prizna i trpi njegovo založno pravo, te da trpi izvršavanje ovlaštenikova prava na založenoj stvari, da propušta činiti na zalogu ono što je zbog ovlaštenikova prava dužan propuštati i da od njega i svakog trećeg zahtijeva predaju stvari odnosno prestanak uznemiravanja. To pravo ne zastarijeva.

Član 171.
Tužba pretpostavljenog založnog vjerovnika

Pravo na zaštitu svojega pretpostavljenoga založnoga prava ima i osoba koja u postupku pred sudom ili drugim nadležnim organom dokaže pravnu osnovu i istinit način svoga sticanja posjeda zaloga (pretpostavljeni založni vjerovnik).

Član 172.
Zaštita od povrede upisom u zemljišnu knjigu

Založni vjerovnik ima pravo štititi se po pravilima zemljišnoknjižnog prava, ukoliko bi neko povrijedio založno pravo na nekretnini nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu.

6. Prestanak založnog prava

Član 173.
Prestanak osigurane tražbine

Založno pravo prestaje prestankom osigurane tražbine i sporednih tražbine kamata i troškova, ako nije nešto drugačije zakonom određeno.

Član 174.
Propast zaloga

Založno pravo prestaje ukoliko je zalog propao, a nije nadomješten s drugom stvari ili pravom. Osigurana tražbina ostaje.

Član 175.
Gubitak posjeda založene stvari

(1) Trajnim gubitkom posjeda založene pokretne stvari prestaje založno pravo.

(2) Privremenim gubitkom posjeda založene pokretne stvari ne prestaje založno pravo ukoliko se založni vjerovnik nije odrekao svoga založnoga prava i bezuvjetno vratio posjed zaloga dužniku.

Član 176.
Odricanje

(1) Založno pravo prestaje valjanim odricanjem od strane založnoga vjerovnika.
(2) Pojedini od više vjerovnika nedjeljive tražbine osigurane založnim pravom ne može se valjano odreći založnoga prava bez pristanka ostalih vjerovnika.
(3) Založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi ili drugom javnom registru prestaje na osnovu izjave o odricanju u formi propisanoj za osnivanje brisanjem u zemljišnoj knjizi ili drugom javnom registru.

Član 177.
Istek roka i ispunjenja raskidnog uvjeta

(1) Ako je založno pravo ograničeno rokom ili raskidnim uvjetom prestalo zbog isteka roka ili ispunjenja uvjeta, založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi prestat će tek s brisanjem toga prava.
(2) Izuzetno založno pravo na nekretnini neće prestati istekom roka ili ispunjenjem raskidnog uvjeta, ako založni vjerovnik nije znao niti je iz zemljišne knjige morao znati za to ograničenje kad je sticao tražbinu osiguranu založnim pravom.

Član 178.
Prestanak pravnog svojstva založnog vjerovnika

Založno pravo prestaje u slučaju da pravna osoba izgubi svojstvo koje je založni vjerovnik, a nema sveopćega pravnoga sljednika.

Član 179.
Konsolidacija i sjedinjenje

(1) Kada je ista osoba postala nosilac prava vlasništva i nosilac založnog prava na istoj stvari prestaje založno pravo.
(2) Kada dođe do sjedinjenja potraživanja i duga u jednoj osobi prestaje založno pravo.

Član 180.
Prestanak hipoteke

Ako je založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi, prestat će tek brisanjem, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 181.
Raspolaganje neizbrisanom hipotekom

(1) Vlasnik hipotekom opterećene nekretnine može, na osnovu priznanice ili druge isprave koja dokazuje prestanak tražbine osigurane tom hipotekom, prenijeti hipoteku na novu tražbinu koja nije veća od upisane hipoteke koja nije brisana.
(2) Vlasnik se ne može odreći prava raspolaganja hipotekom iz stava 1. ovoga člana pri osnivanju hipoteke. Iako se vlasnik nekome obavezao ishoditi brisanje određene hipoteke, i to je u zemljišnoj knjizi zabilježeno kod te hipoteke, on ipak ne može njome raspolagati.
(3) Ako se nakon prestanka hipotekom osigurane tražbine koja nije brisana u zemljišnoj knjizi proda nekretnina u izvršnom postupku radi namirenja novčane tražbine drugih vjerovnika ili se nad njom uspostavi prisilna uprava, neće se uzimati u obzir iako nije izbrisana.
(4) Ako hipotekom osigurana tražbina još postoji prema trećoj osobi, ili ako vlasniku pripada naknada za ispunjenje te tražbine, vlasniku će samo u tom slučaju pripasti pravo na dio prodajne cijene.

Član 182.
Zabilježba zadržavanja prvenstvenog reda

(1) Vlasnik može u slučaju brisanja hipoteke istodobno ishoditi u zemljišnoj knjizi zabilježbu s kojom je za upis nove hipoteke do visine izbrisane zadržan prvenstveni red za vrijeme od tri godine od odobrenja te zabilježbe. Ukoliko bi se vlasništvo promijenilo, to zadržavanje bi djelovalo i u korist novoga vlasnika, ali se u slučaju prisilne javne dražbe te nekretnine to zadržavanje ne bi uzelo u obzir, ako ne bi bilo iskorišteno prije zabilježbe rješenja kojim je dopuštena pljenidba na toj nekretnini radi naplate nečije novčane tražbine.
(2) Vlasnik nekretnine može zahtijevati upis hipoteke za novu tražbinu u prvenstvenom redu i do visine hipoteke kojom je nekretnina opterećena, ali s ograničenjem da će nova hipoteka imati pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove hipoteke.
(3) Ako ne bude zatraženo brisanje stare hipoteke ili ono ne bude dopušteno u roku iz stava 2. ovoga člana, prestat će nova hipoteka čim protekne rok te će se ona, zajedno sa svim upisima koji se na nju odnose, brisati po službenoj dužnosti. Hipotekarni dužnik te vjerovnik u čiju korist je upisana nova hipoteka ovlašteni su tražiti brisanje stare hipoteke.
(4) Hipoteka koja je upisana na mjestu starije opterećene hipoteke u prvenstvenom redu imat će pravni učinak jedino uz daljnji uvjet, da se taj teret izbriše ili s pristankom sudionika prenese na novu hipoteku koja je upisana na njezinu mjestu. Ako starija hipoteka tereti više nekretnina zajednički (simultano), nova dobiva pravni učinak jedino uz daljnji uvjet da se starija hipoteka izbriše na svim nekretninama koje tereti.
(5) Odredbe ovoga člana primjenjivat će se na odgovarajući način i u slučaju kad bi nova tražbina trebala stupiti na mjesto dviju ili više hipotekarnih tražbina koje u prvenstvenom redu dolaze neposredno jedna iza druge.

Član 183.
Amortizacija

Prestanak založnog prava na nekretninama nastaje ukinućem na osnovu odluke zemljišnoknjižnog suda brisanjem iz zemljišne knjige.

Član 184.
Postupak amortizacije i brisanje hipoteke

(1) Vlasnik hipotekom opterećene nekretnine, a isto tako i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik, mogu zahtijevati da zemljišnoknjižni sud pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine:
   1) ako je proteklo najmanje trideset godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a u slučaju kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju - od posljednjega od tih upisa;
   2) ako nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne sljednike, i
   3) ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.
(2) Ako zemljišnoknjižni sud nađe da postoji vjerojatnost da prijedlogu treba udovoljiti i da podnosilac ima pravni interes za to, pozvat će oglasom da se prijave svi koji smatraju da imaju prava na hipotekarnoj tražbini ili glede nje.
(3) U oglasu će se točno označiti uknjižba hipoteke sa svim upisima koji se na nju odnose i odrediti rok od godinu dana

za prijavu, uz navod posljednjega kalendarskog dana za podnošenje prijave.

(4) Oglas će se objaviti u službenom glasilu i na oglasnoj ploči suda, a po potrebi i na drugi prikladan način.

(5) Protekne li oglasni rok bezuspješno, zemljišnoknjižni sud će dopustiti amortizaciju hipotekarne tražbine te će odrediti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose.

(6) Bude li u oglasnom roku podnesena prijava glede prava čija se amortizacija zahtijeva, sud će obavijestiti onoga koji zahtijeva amortizaciju, te ga uputiti na parnicu o postojanju hipotekarne tražbine, i obustaviti postupak amortizacije.

Član 185.

Prestanak sudskoga i zakonskoga založnog prava

(1) Prisilno založno pravo prestaje pravosnažnošću rješenja koja ukidaju provedene radnje i mjere kojima je to pravo bilo zasnovano, a ako je u tom postupku provedeno namirenje – pravosnažnošću rješenja o namirenju, s time da hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišnih knjiga.

(2) Zakonsko založno pravo prestaje kao i dobrovoljno, a i prestankom okolnosti zbog kojih je na osnovu zakona osnovano, ako nije nešto drugačije zakonom određeno.

Glava II
ZEMLJIŠNI DUG

Član 186.

Pojam

(1) Zemljišni dug je ograničeno stvarno pravo kojim se opterećuje nekretnina na način, da se onome u čiju korist je nekretnina opterećena isplati određeni novčani iznos iz vrijednosti nekretnine, a svagdašnji vlasnik nekretnine je to dužan trpjeti.

(2) Zemljišni dug se može osnovati u korist vlasnika opterećene nekretnine (vlasnički zemljišni dug) ili u korist treće osobe (nevlasnički zemljišni dug).

Član 187.

Neakcesornost zemljišnog duga

Zemljišni dug ne ovisi od postojanja ili valjanosti potraživanja.

Član 188.

Primjena odredaba o hipoteci

Na zemljišni dug se na odgovarajući način primjenjuju odredbe ovog zakona o hipoteci, ukoliko to nije u suprotnosti sa neakcesornom prirodom zemljišnog duga i ukoliko ovim zakonom nije nešto drugo određeno.

Član 189.

Predmet zemljišnog duga

(1) Zemljišnim dugom može se opteretiti nekretnina, suvlasnički dio u nekretnini uključujući i etažno vlasništvo, pravo građenja, kao i suvlasnički udio u pravu građenja i vlasništvo na posebnom dijelu zasnovano na pravu građenja.

(2) Ukoliko je sa vlasništvom na nekretnini povezano pravo na periodična davanja, zemljišni dug se proteže i na ta davanja.

(3) Ukoliko je nekretenina opterećena zemljišnim dugom osigurana, zemljišni se dug kod nastupanja osiguranog slučaja proteže na osiguranu sumu. Zahtjev prema osiguravaocu prestaje ako osigurani predmet bude ponovo uspostavljen ili zamijenjen.

Član 190.

Osnivanje zemljišnog duga

(1) Zemljišni dug se osniva na osnovu izjave volje koju je vlasnik nekretnine koja se opterećuje dao u formi notarski obrađene isprave, a nastaje upisom u zemljišnu knjigu.

(2) U zemljišnu knjigu se upisuje visina, dospjelost i kamata zemljišnog duga.

Član 191.

Pismo zemljišnog duga

(1) Zemljišni dug se može osnovati bez izdavanja pisma zemljišnog duga (knjižni zemljišni dug) ili uz izdavanje pisma zemljišnog duga (zemljišni dug uz pismo).

(2) Pismo zemljišnog duga izdaje sud nadležan za vođenje zemljišne knjige nakon što je izvršena uknjižba zemljišnog duga.

(3) Pismo zemljišnog duga je vrijednosni papir po naredbi, koji mora sadržavati naziv suda koji ga izdaje, vrijeme izdavanja i pečat suda, a osim toga i ime osnivača, točnu zemljišnoknjižnu oznaku opterećene nekretnine, te sve ostale podatke koji se odnose na zemljišni dug.

(4) U slučaju da se sadržina pisma i zemljišne knjige ne podudaraju važi ono što je upisano u pismu.

(5) Ukoliko je pismo zemljišnog duga nestalo, zatureno ili uništeno provodi se amortizacioni postupak.

Član 192.

Prijenos zemljišnog duga

(1) Ako drugačije nije određeno, zemljišni dug se može prenositi. Ograničenja prijenosa moraju biti upisana u zemljišnu knjigu.

(2) Za prijenos je potrebna izjava o ustupanju zemljišnog duga od strane imaoca zemljišnog duga koja mora biti notarski ovjerena, kao i upis u zemljišnu knjigu. Ukoliko se radi o zemljišnom dugu uz pismo upis u zemljišnu knjigu zamjenjuje predaja pisma zemljišnog duga.

(3) Prijenos i zalaganje zemljišnog duga mogu se vršiti nezavisno o prijenosu ili zalaganju potraživanja.

(4) Dospjele kamate se ustupaju po općim pravilima za ustupanje potraživanja.

Član 193.

Prigovori vlasnika opterećene nekretnine

(1) Ukoliko je zemljišni dug osnovan u svrhu osiguranja potraživanja (osiguravajući zemljišni dug) ili je prvobitni vlasnički zemljišni dug prenesen u svrhu osiguranja potraživanja vlasnik opterećene nekretnine nije dužan platiti veći iznos od iznosa osiguranog potraživanja. On može prvobitnom imaocu zemljišnog duga isticati i druge prigovore iz osiguranog potraživanja.

(2) Ukoliko je zemljišni dug ustupljen trećoj osobi tada vlasnik opterećene nepokretnosti može istaći prigovor iz stava 1. ovog člana samo ako je treći znao ili mogao znati da je zemljišni dug osnovan za osiguranje potraživanja.

Član 194.

Plaćanje zemljišnog duga

(1) Vlasnik nekretnine po dospijeću zemljišnog duga mora platiti određen novčani iznos zakonitom imaocu zemljišnog pisma.

(2) Vlasnik nekretnine koji je isplatio potraživanje osigurano zemljišnim dugom može zahtijevati da mu imalac zemljišnog duga prenese zemljišni dug, čime zemljišni dug postaje vlasnički zemljišni dug ili da povjerilac da izjavu za brisanje zemljišnog duga u zemljišnoj knjizi.

(3) Vjerovnici sa slabijim rangom prvenstva mogu ugovoriti sa vlasnikom nekretnine da će u slučaju isplate potraživanja osiguranog zemljišnim dugom od strane vlasnika na njih preći zahtjev za prijenos zemljišnog duga. Ovaj sporazum se može upisati u zemljišne knjige.

(4) Ukoliko je vlasnik djelimično isplatio povjerioca na njega prelazi samo odgovarajući dio zemljišnog duga, a koji ima rang iza zemljišnog duga koji pripada imaocu zemljišnog duga. Vlasnik u tom slučaju nema pravo na predaju pisma, ali može zahtjevati da se djelimična otplata upiše na pismu i u zemljišnoj knjizi.

(5) Davalac osiguravajućeg zemljišnog duga ne može se unaprijed odreći prava na povrat zemljišnog duga.

Član 195.
Prinudno namirenje

Ukoliko je titular zemljišnog duga ujedno i vlasnik opterećene nekretnine on ne može pokrenuti izvršni postupak niti zahtijevati naplatu zemljišnog duga.

Član 196.
Ugovor o svrsi osiguranja

(1) Ukoliko je zemljišni dug osnovan za osiguranje potraživanja dužnik ili vlasnik opterećene nepokretnosti (davalac osiguranja) i imalac zemljišnog duga (primalac osiguranja) mogu ugovorom o svrsi osiguranja urediti uvjete i pretpostavke pod kojima je imalac zemljišnog duga ovlašten tražiti ostvarenje svog prava.
(2) Ugovor o svrsi osiguranja zaključuje se u pisanoj formi. Njegova sadržina se ne upisuje u zemljišnu knjigu.

Član 197.
Prestanak zemljišnog duga

(1) Zemljišni dug prestaje brisanjem iz zemljišne knjige po zahtjevu vlasnika kome je prethodno predato pismo zemljišnog duga ili u skladu sa odredbom člana 194. stav 2. ovog zakona.
(2) Zemljišni dug ne prestaja kada se u jednoj ličnosti ujedini svojstvo vlasnika i imaoca zemljišnog duga.

Glava III
SLUŽNOSTI
1. Općenito

Član 198.
Pojam

(1) Služnost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari, koje ovlašćuje svoga nosioca da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar), a njen vlasnik je dužan to trpjeti ili pak zbog toga u pogledu nje nešto propuštati.
(2) Služnost ima sadržaj s kojim je osnovana, ako nije kasnije zakonom izmijenjen.

Član 199.
Osnivanje služnosti

(1) Služnost se osniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa odnosno zakonom.
(2) Ako se služnost osniva pravnim poslom, način na koji je nosilac prava služnosti ovlašten služiti se poslužnom stvari, određuje vlasnik svojom voljom ili sporazumom sa sticaocem.
(3) Ako se služnost osniva na osnovu odluke suda ili drugoga nadležnog tijela vlasti, način na koji je nosilac prava služnosti ovlašten služiti se poslužnom stvari, određuje se tom odlukom.
(4) Na osnovu pravnog posla služnost se stiče upisom u zemljišne knjige.
(5) Služnost koja se osniva odlukom suda ili drugog organa, odnosno zakonom upisat će se u zemljišne knjige.

a) Osnivanje na osnovu pravnoga posla

Član 200.
Pravni osnov

(1) Na osnovu valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj sticanje služnosti osnivaju se prava služnosti izvođenjem iz vlasništva poslužne stvari, odnosno iz pripadanja prava koje je poslužna stvar, a na način određen zakonom.
(2) Sadržaj služnosti određuje vlasnik poslužne stvari, odnosno nosilac prava koje je poslužna stvar svojom voljom, ili u sporazumu sa sticaocem pravnim poslom iz stava 1. ovoga člana.
(3) Pravnim poslom iz stava 1. ovoga člana može se pravo služnosti ograničiti i opteretiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava.
(4) Pravni posao kojemu je cilj osnutak služnosti, osim što mora zadovoljavati opće pretpostavke za valjanost, treba biti i u pisanom obliku ako je poslužna stvar nekretnina.
(5) Kad je nekretnina u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni saglasno mogu odrediti da se ona optereti služnošću.

Član 201.
Način osnivanja služnosti na nekretninama

(1) Pravo služnosti na nekretnini osniva se uknjižbom toga prava u zemljišnoj knjizi kao tereta na poslužnoj nekretnini, osim ako zakon omogućuje da se služnost osnuje drukčije.
(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba prava služnosti, predbilježbom će se osnovati to pravo pod uvjetom naknadnoga opravdanja toga upisa, ako su ispunjene barem pretpostavke pod kojima pravila zemljišnoknjižnoga prava dopuštaju predbilježbu.
(3) Odredbe ovoga zakona o osnivanju prava služnosti na nekretninama upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak služnosti na temelju pravnih poslova.

Član 202.
Zaštita povjerenja

Na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige u pogledu prava služnosti, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe čl. 55. do 57. ovoga zakona, ako nisu suprotne pravnoj naravi tih prava.

Član 203.
Način osnivanja služnosti na pokretninama

(1) Pravo lične služnosti na pokretnoj stvari osniva se predajom te stvari sticaocu u nesamostalni posjed na osnovu valjano očitovane volje vlasnika usmjerene na to da se sticaocu izvede pravo služnosti, ako zakonom nije drukčije određeno.
(2) Kad je vlasnik sklopio više pravnih poslova radi osnutka prava lične služnosti na istoj stvari kao poslužnoj, a te služnosti ne bi mogle istodobno postojati na istoj stvari, osnovana je ona od njih za koju je stvar prije predana, ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za sticanje te služnosti.
(3) U slučaju iz stava 2. ovoga člana odnose otuđivaoca s osobama s kojima je sklopio pravne poslove, ali one nisu stekle ličnu služnost, uređuju obveznopravna pravila.

b) Osnivanje služnosti odlukom suda ili drugog organa vlasti

Član 204.
Osnivanje odlukom

(1) Služnost može svojom odlukom, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati sud u postupku osnivanja nužnoga prolaza, odnosno nužnoga osnivanja služnosti vodova ili drugih uređaja u postupku diobe i u ostavinskom postupku, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.
(2) Stvarnu služnost može, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati nadležni organ vlasti u postupku izvlaštenja, komasacije, kao i u ostalim slučajevima određenim zakonom.
(3) Pravo služnosti osniva se u trenutku pravosnažnosti sudske odluke iz stava 1. ovog člana odnosno konačnosti odluke drugog organa vlasti iz stava 2. ovoga člana, ako što drugo nije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojega se odluka donosi.

(4) Onaj u čiju je korist na nekretnini osnovano pravo služnosti odlukom suda ili drugoga tijela ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava u zemljišnoj knjizi.

Član 205.

Odluka o nužnom prolazu

(1) Nužni prolaz preko neke nekretnine kao poslužne osnovat će svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine, ako do nje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putom i ako je korist od otvaranja nužnoga prolaza za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obavezu vlasnika nekretnine u čiju se korist nužni prolaz osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine.

(2) Nužni prolaz ne može sud osnovati preko nekretnina ako bi takvo osnivanje bilo protivno javnom interesu, kroz zgrade, kroz ograđena kućna dvorišta, kroz ograđena uzgajališta divljači, a kroz ograđene vrtove i vinograde može osnovati nužni prolaz samo ako za to postoji naročito opravdan razlog.

(3) Sud će svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti da se on osniva u korist određene nekretnine kao služnost prava staze, progona stoke, kolnika, ili svega zajedno, vodeći računa o potrebama povlasne nekretnine i o tome da poslužno zemljište bude što manje opterećeno, no nikad ne može osnovati nužni prolaz u korist određene osobe, niti općega dobra.

(4) Sud će svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti obavezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva taj prolaz da vlasniku poslužne nekretnine plati punu novčanu naknadu za sve što će on trpjeti i biti oštećen, koja ne može biti manja od one na koju bi on imao pravo da se u općem interesu provodi izvlaštenje, te će osnutak nužnoga prolaza uvjetovati potpunom isplatom te naknade, ako su se stranke u pogledu naknade nisu drukčije sporazumjele.

Član 206.

Odluka o nužnim vodovima i uređajima

(1) Služnost vodova ili drugih uređaja (električnih, kanalizacijskih, plinovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacijskih i dr.) na tuđoj nekretnini kao poslužnoj osnovat će svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine. Zahtjev će se smatrati opravdan ako do povlasne nekretnine nema nikakve ili nema prikladne veze s dobavljačem tvari, energija ili usluga koje se dostavljaju tim vodovima i drugim uređajima i ako je korist od postavljanja tih vodova odnosno uređaja za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obavezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva služnost vodova ili drugih uređaja da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine.

(2) Na nužno osnivanje služnosti vodova ili drugih uređaja iz stava 1. ovoga člana, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o nužnim prolazima.

Član 207.

Odluka u diobnom i ostavinskom postupku

(1) Sud koji provodi diobu suvlasništva ili zajedničkoga vlasništva može odlučiti da se osnuje pravo stvarne služnosti, ako su stranke s tim saglasne, a kod geometrijske diobe nekretnine i bez njihove saglasnosti.

(2) Sud koji provodi ostavinski postupak svojom će odlukom odlučiti da se osnuje pravo služnosti ako je ostavilac svojim valjanim zapisom ili nalogom bio odredio da se osnuje to pravo.

(3) Pravo služnosti čije je osnivanje određeno odlukom suda u postupcima iz st. 1 i 2. ovog člana, osniva se na način koji je ovim zakonom predviđen za sticanje prava služnosti na osnovu pravnoga posla.

Član 208.

Zaštita povjerenja

Pravo služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano odlukom suda ili drugog organa vlasti, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano pravo služnosti koje je osnovano odlukom suda ili drugog organa vlasti.

c) Osnivanje na osnovu zakona

Član 209.

Općenito

(1) Neposredno na osnovu zakona pravo služnosti osnovat će se kad se ispune sve zakonom predviđene pretpostavke za dosjelost služnosti na način kako je propisano posebnim zakonom.

(2) Ko stekne pravo služnosti nekretnine na osnovu zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

Član 210.

Dosjelost služnosti

(1) Stvarna služnost osniva se na osnovu zakona dosjelošću, ako ju je posjednik povlasne nekretnine pošteno posjedovao izvršavajući njezin sadržaj kroz dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine nije se tome protivio.

(2) Ne može se dosjelošću osnovati stvarna služnost ako se njezin sadržaj izvršavao zloupotrebom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, potajno ili na zamolbu do opoziva.

(3) Ako se služnost po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati, mora onaj ko tvrdi da je ona u korist njegove nekretnine kao povlasne osnovana dosjelošću, dokazati da je u razdoblju od najmanje dvadeset godina bar tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve služnosti te da je on ili njegov prednik svaki taj put izvršio njezin sadržaj.

Član 211.

Zaštita povjerenja

Pravo stvarnih služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano na osnovu zakona, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se, niti kad je utvrđeno odlukom suda, suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano to pravo služnosti koje je osnovano na osnovu zakona.

d) Sticanje nečijih prava služnosti

Član 212.

Sticanje s povlasnom stvari

Ko stekne vlasništvo povlasne stvari na bilo kojem pravnom osnovu, stekao je ujedno i svako pravo stvarne služnosti koja je njezina pripadnost, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 213.

Sticanje s poslužnom stvari

Ko stekne vlasništvo poslužne stvari na bilo kojem pravnom osnovu, stekao ju je opterećenu svakim pravom služnosti koje je njezin teret, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 214.

Svrha

(1) Svaka služnost mora imati razumnu svrhu.

(2) Ako je svrha služnosti bolje i korisnije gospodarenje nekretninom, služnost je stvarna, inače je lična.

Član 215.
Neodvojivost

(1) Služnost se ne može razdvojiti od poslužne stvari, niti prenijeti na drugoga ovlaštenika.
(2) Služnost se prenosi samo zajedno s poslužnom stvari, a stvarna služnost i sa povlasnom stvari.

Član 216.
Uticaj diobe

(1) Služnost je nedjeljiva i ne može se podijeliti povećanjem, smanjenjem ili komadanjem poslužne stvari, uključujući i promjene oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice koja je poslužna stvar, osim ako nije nešto drugo određeno zakonom.
(2) Ako se služnost izvršavala samo na pojedinom dijelu poslužne stvari, a ona bude podijeljena, može se zahtijevati ukidanja služnosti na ostalim dijelovima.
(3) Ako se podijeli nekretnina koja je povlasna stvar u čiju korist postoji stvarna služnost, ta služnost ostaje i dalje u korist svih dijelova, ali se može izvršavati samo tako da se time ne poveća ukupno opterećenje vlasnika poslužne nekretnine. No, ako je svrha služnosti bila da služi samo potrebama pojedinoga dijela koji se odvojio, može se zahtijevati da ona bude ukinuta u pogledu ostalih.

Član 217.
Ovlaštenik služnosti

Nekretnina može biti opterećena pravom služnosti, bilo u korist vlasnika povlasne nekretnine ili nosioca prava građenja na njoj, bilo u korist određene osobe.

Član 218.
Izvršavanje ovlasti

(1) Ovlaštenik prava služnosti mora pri izvršavanju svojih ovlasti postupati u skladu sa naravi i svrsi služnosti te tako obzirno da što manje opterećuje poslužnu stvar.
(2) Vlasnik poslužne stvari ne smije činiti ništa što bi onemogućilo ili bitno otežalo izvršavanje služnosti; ali nije dužan išta sam činiti, ako nije drugačije određeno.

Član 219.
Preinaka načina izvršavanja

(1) Nosilac prava služnosti može po svojoj volji preinačiti dotadašnji način izvršavanja svojih ovlasti i mjesta na kojem ih izvršava na poslužnoj stvari, ako bitno ne mijenja dotadašnji način na koji ih je izvršavao.
(2) Ako bi se bitno promijenio dotadašnji način izvršavanja ovlasti, preinaka je dopuštena samo u sporazumu s vlasnikom poslužne stvari; ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na istoj stvari - promjena je dopuštena samo u sporazumu s ovlaštenicima tih prava.
(3) Na preinaku iz stava 2. ovog člana odgovarajuće se primjenjuju pravila o osnivanju služnosti na osnovu pravnog posla.

Član 220.
Naknada

Na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine, nadležni organ utvrđuje naknadu koju vlasnik povlasne nekretnine duguje vlasniku poslužne nekretnine.

Član 221.
Premještanje

(1) Ako se služnost stalno izvršava samo na jednom dijelu poslužne stvari, a izvršavanje služnosti na tom dijelu je vlasniku naročito teško, vlasnik poslužne stvari može zahtijevati da se služnost premjesti na neko drugo, ovlašteniku podjednako prikladno mjesto. To vlasnikovo pravo se ne može pravnim poslom isključiti niti ograničiti.
(2) Troškove premještanja služnosti snosi vlasnik poslužne stvari.

Član 222.
Izvršavanja više služnosti na istoj poslužnoj stvari

(1) Jedna nekretnina može biti opterećena s više služnosti, ali novija služnost ne može ograničiti izvršavanje onih koje su prije nje u prvenstvenom redu.
(2) Ako služnosti odnosno drugi stvarni tereti koji daju pravo na koristi imaju isti prvenstveni red, a izvršavanje jednog ometa izvršavanje drugog, svaki ovlaštenik može zahtijevati da sud na pravedan način uredi izvršavanje služnosti.
(3) Niko ne može imati služnost na nečijem pravu služnosti.

Član 223.
Troškovi održavanja

(1) Troškove održavanja i popravka poslužne stvari snosi ovlaštenik, ako nije drugačije određeno.
(2) Ako se poslužnom stvari služi i njezin vlasnik, on je dužan razmjerno snositi troškove održavanja i popravka, ali se te dužnosti može osloboditi ustupivši poslužnu stvar ovlašteniku, čak i protiv njegove volje.
(3) Ovlaštenik koji ima na poslužnoj stvari neku napravu kojom izvršava služnost dužan je tu svoju napravu održavati o svom trošku, ako nije drugačije određeno.

Član 224.
Prividne služnosti

Prividne služnosti su ovlaštenja i dužnosti koje daje neka služnost do opoziva. Prividne služnosti će se prosuđivati uz odgovarajuću primjenu pravila o služnostima.

Član 225.
Zakonske služnosti

Ako je posebnim zakonom propisano da pod određenim pretpostavkama neke služnosti terete stvari (zakonske služnosti), na njih se ne primjenjuju pravila o služnostima, ako zakonom nije drugačije određeno.

2. Stvarne služnosti
a) Opće odredbe

Član 226.
Pojam

(1) Stvarna služnost je ograničeno stvarno pravo vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) da se za potrebe te nekretnine na određeni način služi nečijom nekretninom (poslužna nekretnina), čiji vlasnik to mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje u pogledu svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti.
(2) Stvarna služnost vrši se na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nekretnina.
(3) Jedna nekretnina može biti opterećena sa više služnosti. Ukoliko je nekretnina opterećena sa više služnosti njihov prvenstveni red se utvrđuje po vremenu podnošenja zahtjeva za upis u zemljišne knjige.

Član 227.
Povlasna i poslužna nekretnina

(1) Stvarna služnost može postojati i u korist nekretnina koje su javna dobra u općoj ili u javnoj upotrebi, ako se tome ne protivi njihova namjena.
(2) Stvarna služnost osnovana u korist neke nekretnine kao povlasne ne može se razdvojiti od te nekretnine, te je njezin pripadak, prenosiv samo zajedno s tom nekretninom.
(3) Kad je povlasna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih ima jednako pravo izvršavanja stvarnih služnosti u korist povlasne nekretnine.
(4) Kad je poslužna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora trpjeti da se

ovlaštenik služnosti koja tereti njihovu nekretninu njome služi na način na koji ga ovlaštava ta služnost, odnosno svaki mora propuštati radnje u pogledu poslužne nekretnine koje bi bile suprotne tuđem pravu stvarne služnosti.

(5) Što je određeno za vlasnika povlasne nekretnine, na odgovarajući način važi i za nosioca prava građenja, ako nije nešto drugačije određeno, niti proizlazi iz naravi toga prava.

Član 228.
Sadržaj ovlasti

Vlasnik povlasne i vlasnik poslužne nekretnine mogu osnivati stvarne služnosti bilo kojega sadržaja koji je moguć, a nije zabranjen, bilo da time nastane stanje koje traje i nije potrebno ovlaštenikovo činjenje za izvršavanje ovlasti koje ta služnost daje, bilo da se služnost izvršava ponavljanjem ljudskih radnji, uzastopce ili na određeno vrijeme ili u određeno doba godine, osim ako je nešto drugačije zakonom određeno.

Član 229.
Nepravilna služnost

(1) Služnost koja je po svojoj naravi stvarna može se osnovati na poslužnoj nekretnini i u korist određene osobe (nepravilna služnost).
(2) Na nepravilnu služnost na odgovarajući način primjenjivati će se pravila o ličnim služnostima.
(3) Ko tvrdi da je stvarna služnost osnovana u korist određene osobe, treba to i dokazati.

Član 230.
Osnivanje stvarne služnosti

(1) Stvarna služnost zasniva se pravnim poslom, odlukom suda ili drugog nadležnog organa i dosjelošću.
(2) Stvarna služnost osnovana pravnim poslom stiče se upisom u zemljišne knjige.
(3) Osoba koja stvarnu služnost na nekretnini stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog organa ovlaštena je da traži upis svog prava služnosti u zemljišne knjige.
(4) Pravo služnosti stečeno u skladu sa stavom 3. ovog člana ne može se suprotstaviti pravu savjesne osobe koja je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige, upisala svoje pravo prije nego što je bio zatražen upis prava služnosti stečenog na osnovu sudske odluke ili odluke drugog nadležnog organa.

b) Pojedine služnosti

Član 231.
Zemljišna i kućna služnost

(1) Služnost može biti osnovana da služi poljoprivrednom zemljištu, šumi i šumskom zemljištu ili drugom zemljištu; u takvom slučaju je zemljišna, inače je kućna služnost.
(2) Da bi služile poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu ili drugom zemljištu, mogu se osnovati zemljišne služnosti, kao što su naročito:
   1) služnosti puta, ili kao pravo staze, pravo progoniti stoku, ili kao pravo kolnika na poslužnoj nekretnini;
   2) služnosti vode, ili kao pravo crpsti vodu, ili pojiti stoku, odvraćati vodu na tuđu nekretninu ili navoditi s tuđe nekretnine;
   3) služnosti paše;
   4) šumske služnosti, ili sječi drva, ili kupiti suho granje, žir, ili slične služnosti.
(3) Da bi služile nekretninama sa zgradom, mogu se osnovati kućne služnosti koje vlasniku te nekretnine daju ovlaštenje da nešto poduzima na susjedovoj nekretnini kao poslužnoj, što je taj dužan trpjeti, kao što su to naročito:
   1) imati dijelove svoje zgrade bilo u susjedovu vazdušnom prostoru, ili na susjedovu zemljištu ili ispod njegove površine ili imati svoje naprave na tuđoj nekretnini;
   2) pravo nasloniti teret svoje zgrade na tuđu;
   3) gredu ili dimnjak umetnuti u tuđi zid;
   4) imati prozor u tuđem zidu radi svjetla, ili radi vidika;
   5) provoditi dim kroz susjedov dimnjak;
   6) navoditi kapnicu sa svojega krova na tuđu nekretninu;
   7) odvoditi ili prolijevati tekućine na susjedovo zemljište; ili slične služnosti.
(4) Da bi služile nekretninama sa zgradom, mogu se osnovati služnosti koje vlasniku nekretnine daju ovlaštenje na to da vlasnik poslužne nekretnine nešto propušta, što bi inače slobodno činio, kao što su naročito:
   1) svoju kuću ne povisivati ili je ne snižavati;
   2) ne oduzimati povlaštenoj zgradi svjetlo i vazduh, ili vidik;
   3) ne odvraćati kišnicu s krova svoje kuće od susjedova zemljišta kojem bi mogla koristiti za polijevanje vrta ili punjenje cisterne ili na neki drugi način; ili nešto drugačije.

Član 232.
Služnosti puta

(1) Vlasnik povlasne nekretnine koji ima pravo staze preko tuđe nekretnine ovlašten je time hodati tom stazom; ima li pravo progoniti stoku, ovlašten je time i služiti se kolicima i biciklom; a ima li pravo kolnika, ovlašten je voziti se po poslužnoj nekretnini jednom ili više zaprega, motornim vozilom. Na isti način imalac služnosti je ovlašten k sebi puštati druge osobe.
(2) Pravo hodati stazom preko tuđe nekretnine uključuje i služenje invalidskim kolicima i kolicima za djecu. Pravo hodati stazom ne obuhvaća ovlast jahati niti voziti se biciklom, a ni gurati bicikl po poslužnoj nekretnini; pravo progoniti stoku ne obuhvaća ovlast vući teške terete preko poslužnoga zemljišta; pravo voziti se po poslužnoj nekretnini ne obuhvaća pravo tuda goniti nevezanu stoku.
(3) Prostor za izvršavanje na poslužnoj nekretnini prava ići stazom, progoniti stoku i prava kolnika treba biti toliki koliko je nužno da bi ih se izvršavalo, s obzirom na mjesne prilike. Ako bi putevi i staze postali neupotrebljivi zbog poplave, odrona, klizišta ili kojeg drugog slučaja, mora se do uspostave prijašnjega stanja odrediti novi prostor, ako nadležni organi vlasti ne poduzmu odmah potrebne mjere.

Član 233.
Nužni prolaz

(1) Nužni prolaz je služnost puta koju je osnovao sud na zahtjev vlasnika nekretnine do koje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putom uz uvjet da je korist od otvaranja nužnog prolaza za vlasnika povlasne nekretnine veća od štete koju otvaranjem nužnog prolaza trpi vlasnik poslužne nekretnine.
(2) Na nužni se prolaz primjenjuju pravila koja vrijede za služnosti puta, ako u pogledu nužnoga prolaza nije nešto posebno propisano.

Član 234.
Služnost crpljenja, dovođenja i odvođenja vode

(1) Vlasnik povlasne nekretnine koji je ovlašten crpiti vodu na poslužnoj nekretnini, ima i pravo na slobodan pristup k njoj.
(2) Vlasnik povlasne nekretnine koji je ovlašten navraćati vodu s tuđe nekretnine na svoje zemljište ili je sa svojega odvraćati na tuđe zemljište, ovlašten je također postaviti za to potrebne cijevi, žljebove, brane, spremnike za vodu i

druge naprave o svom trošku, a u mjeri koja se utvrđuje prema potrebama povlasnoga zemljišta.

Član 235.
Služnost paše

(1) Ako u času sticanja prava služnosti paše nisu određeni vrsta i broj stoke niti vrijeme i mjera izvršavanja prava paše, mjerodavno je kako se mirno izvršavao posjed toga prava služnosti kroz dvadeset godina.
(2) Način vršenja paše, kao i vrijeme paše određuje se općenito po ustaljenom mjesnom običaju, ali radi paše ne smije nikad biti ometano ili otežano obrađivanje zemljišta uređeno posebnim propisima.
(3) Pravo paše ne proteže se ni na kakvu drugu korist, pa ovlaštenik ne smije niti kositi travu, ne smije ugroziti ispaše, niti isključiti stoku vlasnika poslužne nekretnine od paše na njegovoj nekretnini, a kad prijeti opasnost da bi stoka mogla nanijeti štetu, ona treba biti čuvana na prikladan način.

Član 236.
Ostale zemljišne služnosti

Odredbe o pravu paše na odgovarajući se način primjenjuju i na služnost sječe drva i ostale zemljišne služnosti.

Član 237.
Pravo prozora

(1) Pravo prozora u zidu poslužne nekretnine daje vlasniku povlasne nekretnine samo pravo na svjetlo i vazduh; a na vidik samo ako mu je ta ovlast posebno dana.
(2) Osoba koja nema pravo na vidik dužna je na zahtjev vlasnika zida staviti rešetku na svoj prozor.
(3) Osoba koja ima pravo prozora, dužna je čuvati otvor, ukoliko to zanemari, odgovara za štetu koja otuda nastaje.

Član 238.
Pravo imati dio zgrade i naprave na poslužnoj nekretnini

(1) Vlasnik povlasne nekretnine kojemu njegovo pravo služnosti daje ovlast da na susjednoj nekretnini, na njezinoj površini, ispod nje ili u njezinu vazdušnom prostoru ima dio svoje zgrade, neku drugu napravu ili uređaj koji služi njegovoj zgradi, dužan je to uzdržavati o svome trošku, a vlasniku poslužne nekretnine plaćati naknadu za iskorištavanje njegove nekretnine u visini zakupnine, ako nije drugačije određeno ugovorom ili zakonom.
(2) Odredba stava 1. ovoga člana na odgovarajući se način primjenjuje kad vlasniku povlasne nekretnine njegovo pravo služnosti daje ovlast da na susjednoj nekretnini, na njezinoj površini, ispod nje ili u njezinu vazdušnom prostoru ima vodove i druge uređaje (električne, plinovodne, toplovodne, telekomunikacijske, kanalizacijske, vodovodne, i dr.).
(3) Vlasnik poslužne nekretnine koji je dužan trpjeti teret susjedne zgrade, umetak tuđe grede u svoj zid, prolaz tuđega dima kroz dimnjak, tuđu antenu na svom krovu, tuđu reklamu ili natpis na pročelju svoje zgrade ili nešto slično, dužan je srazmjerno pridonositi za održavanje svojega, za to određenog zida, stupa, stijene, dimnjaka, krova, pročelja i sl., ali nije dužan podupirati niti popravljati tuđu stvar.

Član 239.
Pravo provođenja tekućina

Vlasnik povlasne nekretnine za provodenje tekućina kroz poslužnu nekretninu dužan je izgraditi potrebne jarke i kanale i iste držati dobro pokrivene i čiste i time olakšati opterećenje poslužnoga zemljišta.

Član 240.
Pravo kapnice

(1) Vlasnik povlasne nekretnine koji ima pravo odvođenja kišnice sa svojega krova na poslužnu nekretninu (pravo kapnice) može pustiti da kišnica otječe na tuđu nekretninu slobodno ili kroz žlijeb.
(2) Ovlaštenik prava kapnice smije uzdići svoj krov, ali mora poduzeti mjere da time služnost ne postane teža za vlasnika poslužne nekretnine.
(3) Ovlaštenik prava kapnice dužan je održavati žljebove namijenjene otjecanju vode kao i svoj krov u takvom stanju da mlaz kišnice ne šteti opterećenoj nekretnini, a snijeg i led na vrijeme ukloniti.

3. Lične služnosti

a) Općenito

Član 241.
Služnosti lične naravi

(1) Lična služnost je ograničeno stvarno pravo koje daje ovlast određenoj osobi da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), a svakodobni vlasnik te stvari to mora trpjeti.
(2) Lične služnosti su: pravo plodouživanja, pravo upotrebe i pravo stanovanja.

Član 242.
Poslužna stvar

(1) Lične služnosti mogu postojati na cijeloj poslužnoj stvari, ili na idealnom dijelu ako je to moguće s obzirom na sadržaj služnosti i prirodu predmeta.
(2) Lična služnost na suvlasničkom dijelu nekretnine proteže se na posebni dio (stan, poslovnu prostoriju), kao što se služnost na posebnom dijelu nekretnine proteže na s njime povezan suvlasnički dio.

Član 243.
Ograničeno trajanje

Lične služnosti se osnivaju na određeno vrijeme i prestaju istekom vremena za koje su osnovane, a najkasnije smrću ovlaštene osobe, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 244.
Neotuđivost i nenasljedivost

(1) Lične služnosti se ne mogu prenositi na drugu osobu.
(2) Lične služnosti se ne mogu naslijediti, osim služnosti izričito osnovanih i za nasljednike ovlaštene osobe.
(3) Lična služnost izričito osnovana i za nasljednike ovlaštene osobe gasi se smrću posljednjeg nasljednika.

b) Pravo plodouživanja

Član 245.
Pojam

(1) Pravo plodouživanja je lična služnost koja plodouživaocu daje ovlast da se služi poslužnom stvari u skladu sa njenom namjenom, ne mijenjajući njenu supstancu.
(2) Pravo plodouživanja može postojati na poslužnoj pokretnoj nepotrošnoj ili nepokretnoj stvari, ili na više pokretnih stvari zajedno. Na potrošnim stvarima moguće je samo nepravo plodouživanje.
(3) Na pravo plodouživanja osnovano na pravu koje daje plodove ili druge koristi shodno se primjenjuje odredba stava 2. ovog člana.
(4) Predmet prava plodouživanja su i pripatci opterećene stvari ili prava.
(5) Ako više osoba ima pravo plodouživanja iste poslužne nekretnine, svaka osoba je samostalni nosilac svog dijela prava plodouživanja, osim kad su u takvom odnosu da im pravo plodouživanja ili neki dio tog prava pripada

zajednički. U sumnji se smatra da svakoj osobi pripada jednak dio prava plodouživanja.

(6) Kad je poslužna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora da trpi da se nosilac prava plodouživanja služi nekretninom na način proizašao iz njegova prava.

Član 246.
Ovlasti

(1) Plodouživalac je ovlašten da se služi poslužnom stvari u skladu s njenom namjenom, da je posjeduje kao nesamostalni posjednik i da je upotrebljava. Plodouživaocu pripada čisti prihod od čiste vrijednosti te stvari, u granicama očuvanja supstance, što uključuje i čuvanje osnovne namjene poslužne stvari.

(2) Plodouživalac može pravnim poslom prenijeti drugoj osobi izvršavanje svojih ovlaštenja.

(3) Vlasnik poslužne stvari smije izvršavati svoje pravo vlasništva ako time ne vrijeđa ovlaštenja plodouživaoca.

Član 247.
Čisti prihod od čiste vrijednosti

(1) Plodouživaocu pripada sav prihod koji daje poslužna stvar.

(2) Prihod poslužne stvari čine plodovi i druge koristi koje stvar daje bez umanjenja supstance. Blago nađeno u poslužnoj stvari nije prihod plodouživaoca.

(3) Plodouživalac stiče plodove poslužne stvari njihovim odvajanjem. Plodouživalac stiče i sve ostalo što se odvojilo od stvari ne umanjujući njezinu supstancu u momentu odvajanja, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

(4) Odredba iz stava 3. ovog člana odnosi se i na najamnine, zakupnine, kamate, dividende i druge prihode koje stvar daje na osnovu nekog pravnoga odnosa (civilne plodove), ostvarene u vremenu dok je plodouživanje postojalo, bez obzira na to kad je prihod dospio.

(5) Plodouživalac snosi sve troškove upotrebe i iskorištavanja poslužne stvari, bez obzira na iznos ostvarenog prihoda.

(6) Plodouživalac je dužan kao dobar domaćin održavati poslužnu stvar u stanju u kojem je stvar primio, snositi troškove redovnog održavanja i obnavljanja stvari, javne obaveze (porezne i sl.), realne terete koji opterećuju stvar, i kamate na potraživanja osigurana hipotekom na poslužnoj stvari, u granicama vrijednosti koja ostaje kad se od prihoda poslužne stvari odbiju troškovi upotrebe i iskorištavanja.

Član 248.
Vanredni popravci i obnova stvari

(1) Ako je zbog dotrajalosti ili više sile neophodno obaviti vanredne popravke ili vanredna obnavljanja poslužne stvari, plodouživalac je dužan bez odgađanja obavijestiti vlasnika, odnosno osobu koja za vlasnika upravlja tom stvari, osim ako je te popravke ili obnavljanja dužan učiniti o svom trošku.

(2) Ako je stvar uništena uslijed više sile rizik propasti stvari snosi vlasnik a plodova plodouživalac.

(3) Ako vlasnik poslužne stvari obavi vanredne popravke ili vanredna obnavljanja poslužne stvari, plodouživalac je dužan nadoknaditi kamate na vrijednost onoga što je vlasnik utrošio, u obimu u kojem se time poboljšalo njegovo plodouživanje.

(4) Ako vlasnik ne može ili neće da obavi nužne popravke ili obnavljanja, plodouživalac je ovlašten da ih sam izvrši, a po prestanku plodouživanja može tražiti da mu vlasnik isplati naknadu kao poštenom posjedniku, ili primjerenu naknadu za plodouživanje koje je izgubio zbog propuštenih radova.

(5) Plodouživalac je dužan o svom trošku izvršiti one vanredne popravke i vanredne obnove stvari koje je sam skrivila ili ih je prouzrokovala osoba za koju on odgovara.

Član 249.
Poboljšanja

(1) Plodouživalac nije dužan da dozvoli vlasniku da obavlja poboljšanja na poslužnoj stvari koja nisu nužna, osim ako se vlasnik obaveže na davanje pune odštete zbog smanjene upotrebe ili prihoda koje plodouživalac gubi zbog obavljanja radova.

(2) Vlasnik stvari koji je izvršio poboljšanja na poslužnoj stvari ima pravo da traži od plodouživaoca koji je tražio odštetu po odredbi iz stava 1. ovog člana da se od te odštete odbije korist koju plodouživalac ima od poboljšanja.

(3) Ako je plodouživalac bez sporazuma sa vlasnikom učinio poboljšanja na poslužnoj stvari, ovlašten je da odvoji i prisvoji ono što je dodao, ako je to moguće bez oštećenja stvari. Naknadu za poboljšanja može zahtijevati samo ako bi na to bio ovlašten kao poslovođa bez naloga.

Član 250.
Popis i procjena

(1) Vlasnik i plodouživalac mogu sačiniti popis svih poslužnih stvari s naznakom njihove vrijednosti u vrijeme sastavljanja popisa i procjene.

(2) Ukoliko vlasnik i plodouživalac ne sastave popis iz stava 1. ovog člana, pretpostavlja se da je plodouživalac primio u upotrebljivom stanju poslužnu stvar srednje kakvoće, sa svim pripadnostima potrebnim za uredno plodouživanje.

Član 251.
Dužnost davanja osiguranja

(1) Ukoliko je pri izvršavanju ovlaštenja plodouživaoca ugrožena supstanca poslužne stvari, vlasnik ima pravo da od plodouživaoca zahtijeva davanje primjerenog osiguranja.

(2) Ako plodouživalac odbije dati dogovoreno osiguranje ili osiguranje koje je odredio sud, vlasnik može zahtijevati da sud ukine plodouživanje.

(3) Sud neće ukinuti plodouživanje nego će postaviti upravnika poslužne stvari kad je to bolje a obzirom na okolnosti slučaja, ako to zahtijeva plodouživalac koji se obavezao da će sve troškove te uprave snositi kao troškove za upotrebu i iskorištavanje poslužne stvari.

(4) Nakon postavljanja upravnika, sud će, bez odlaganja, sačiniti popis i procjenu poslužne stvari.

Član 252.
Povrat stvari

(1) Nakon prestanka prava plodouživanja, plodouživalac je dužan predati u posjed poslužne stvari njenom vlasniku, u stanju u kojem je stvar primio.

(2) Plodouživalac odgovara vlasniku stvari za smanjenje njene vrijednosti, bez obzira čime je ono prouzrokovano, osim za smanjenje vrijednosti zbog starenja ili redovne upotrebe stvari koje se nije moglo izbjeći ni otkloniti potpunim ispunjenjem dužnosti iz člana 247. stava 6. ovog zakona.

(3) Plodouživalac ne odgovara za smanjenje vrijednosti poslužne stvari koje se moglo izbjeći ili otkloniti jedino vanrednim popravkama ili vanrednim obnavljanjem te stvari, osim ako je bio dužan o svom trošku izvršiti te vanredne popravke ili vanredno obnavljanje stvari.

(4) Nakon prestanka plodouživanja neodvojeni plodovi pripadaju vlasniku. Vlasnik je dužan da nadoknadi plodouživaocu ili njegovom nasljedniku troškove koje je plodouživalac imao da bi dobio te plodove, prema pravilima koja određuju pravni položaj poštenog posjednika prilikom povrata stvari vlasniku.

(5) Pravilo iz stava 4. ovog člana shodno se primjenjuje i za civilne plodove (najamnine, zakupnine, kamate, dividende i sl.) dospjele nakon prestanka plodouživanja.

(6) Dužnosti i odgovornosti plodouživaoca terete njegovog nasljednika, odnosno drugog sljedbenika.

Član 253.
Nepravo plodouživanje

(1) Nepravo plodouživanje osniva se na stvari koja je potrošna ili na pravu koje ne daje plodove.
(2) U slučaju iz stava 1. ovog člana poslužna stvar je novčana vrijednost stvari koja će se vlasniku vratiti nakon isteka plodouživanja.
(3) Za vrijeme trajanja nepravog plodouživanja osnovanog na gotovom novcu plodouživalac može raspolagati gotovim novcem po svojoj volji. Ako je to plodouživanje osnovano na već uloženoj glavnici, plodouživalac može zahtijevati samo kamate.
(4) Na nepravo plodouživanje shodno se primjenjuju pravila o pravu plodouživanja, ako zakonom nije drugačije određeno niti to zahtijeva priroda takvog plodouživanja.

c) Pravo upotrebe

Član 254.
Opće odredbe

(1) Pravo upotrebe je lična služnost koja ovlašćuje određena osoba da se u granicama svojih ličnih potreba i potreba članova svojeg porodičnog domaćinstva služi nečijom stvari (poslužna stvar) prema njenoj namjeni, čuvajući njenu supstancu.
(2) Pravo upotrebe može postojati na poslužnoj nepotrošnoj pokretnoj ili nepokretnoj stvari, ili na više pokretnih stvari. Na potrošnim stvarima nije moguća ni neprava upotreba.
(3) Na pravo upotrebe osnovano na pravu koje daje plodove ili druge koristi, shodno se primjenjuje odredba iz stava 2. ovog člana.
(4) Predmet prava upotrebe su i pripatci stvari ili prava koja su njime opterećena.
(5) Pravo upotrebe ne može imati više osoba, osim ako su u takvom odnosu da im ono pripada zajednički.
(6) Na pravo upotrebe na odgovarajući se način primjenjuju pravila o pravu plodouživanja, ako drugačije nije određeno zakonom niti to zahtijeva priroda prava upotrebe.

Član 255.
Ovlasti

(1) Nosilac prava upotrebe ima pravo da stvar posjeduje kao nesamostalni posjednik, da je upotrebljava i uzima njen prihod, ne mijenjajući njenu supstancu.
(2) Nosilac prava upotrebe ne može pravnim poslom prepustiti drugoj osobi izvršavanje svojih ovlaštenja iz stava 1. ovog člana.

Član 256.
Obim upotrebe

(1) Nosilac prava upotrebe je ovlašten da se služi poslužnom stvari u okviru svojih potreba koje odgovaraju njegovom uzrastu, zvanju, zanimanju i veličini porodičnog domaćinstva.
(2) Potrebe nosioca prava upotrebe određuju se prema stanju kad je osnovana služnost upotrebe.
(3) Pod potrebom nosioca prava upotrebe podrazumijavaju se i potrebe njegovog porodičnog domaćinstva, kao i promjene u njegovom porodičnom domaćinstvu koje su bile prirodno očekivane i predvidive (bračni drug i maloljetna djeca, kao i osobe koje je po zakonu dužan izdržavati) i promjene koje su nužno potrebne za vođenje porodičnog domaćinstva.
(4) Vlasnik poslužne stvari može izvršavati svoje pravo vlasništva uključujući prisvajanja koristi ako time ne vrijeđa tuđe pravo upotrebe.

Član 257.
Sticanje plodova i drugih koristi

Nosilac prava upotrebe stiče plodove poslužne stvari i sve ostale koristi od stvari kad ih na osnovu ovlaštenja koje mu daje njegovo pravo upotrebe ubere za svoje potrebe.

Član 258.
Troškovi i tereti

(1) Vlasnik je dužan snositi sve redovne i vanredne troškove i terete poslužne stvari, i dužan je održavati stvar u dobrom stanju o svom trošku.
(2) Ako troškovi i tereti prelaze korist koja preostaje vlasniku, nosilac prava upotrebe dužan je da vlasniku nadoknadi razliku.

d) Pravo stanovanja

Član 259.
Pojam i sadržaj

(1) Pravo stanovanja je lična služnost koja svoga nosioca ovlašćuje da se služi nečijom stambenom zgradom ili njezinim dijelom namijenjenim za stanovanje (poslužna stvar) u skladu s tom namjenom, a čuvajući supstancu poslužne stvari.
(2) Pravo stanovanja prosuđuje se po pravilima o pravu upotrebe, ako nije što drugo određeno.
(3) Ako pravo stanovanja svoga nosioca ovlašćuje da se služi svim dijelovima zgrade koji su za stanovanje tako da ih, čuvajući njihovu supstancu, u cjelosti uživa, tada je to plodouživanje stambene zgrade, pa se prosuđuje po pravilima o pravu plodouživanja.
(4) U svakom slučaju vlasnik zadržava pravo raspolaganja onim dijelovima nekretnine koji nisu namijenjeni za stanovanje a i stambenim dijelovima koji nisu predmet prava stanovanja, ali ne na način da time sprječava ostvarivanje prava stanovanja.
(5) Ostvarivanjem prava stanovanja ne smije se vlasniku onemogućiti ili otežati potrebno nadgledanje cijele njegove nekretnine.

4. Zaštita i prestanak prava služnosti
a) Zaštita

Član 260.
Zahtjev za poštovanje prava služnosti

(1) Ovlaštenik prava služnosti ima pravo zahtijevati od vlasnika poslužne stvari da prizna i trpi njegovo pravo služnosti kao teret na poslužnoj stvari, te da trpi izvršavanje ovlaštenikova prava na njoj, odnosno da propušta činiti na njoj ono što je zbog ovlaštenikova prava dužan propuštati.
(2) Ovlaštenik prava služnosti pravo iz stava 1. ovog člana može zahtijevati i od svake druge osobe koja svojim činima niječe njegovo pravo služnosti ili ga samovlasno onemogućuje ili uznemirava u izvršavanju toga prava.
(3) Prava iz st. 1. i 2. ovog člana prestaje protekom roka od dvadeset godina od kad je ovlaštenik prestao vršiti to pravo.

Član 261.
Tužba ovlaštenika služnosti

Da bi ovlaštenik prava služnosti mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, ostvariti svoje pravo na zaštitu, mora dokazati svoje pravo služnosti i tuženikov čin onemogućavanja ili uznemiravanja izvršavanja toga prava.

Član 262.
Tužba pretpostavljenog ovlaštenika služnosti

(1) Pravo na zaštitu svog pretpostavljenog prava služnosti ima, poput onoga koji je dokazao svoje pravo služnosti, i onaj koji u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni osnov i istiniti način svog sticanja posjeda te služnosti (pretpostavljeni ovlaštenik služnosti).
(2) Na pravo pretpostavljenog ovlaštenika na zaštitu na odgovarajući način se primjenjuju pravila o tužbi pretpostavljenog vlasnika.

Član 263.
Zaštita od povrede upisom u zemljišnoj knjizi

Ako neko povrijedi pravo korisnika stvarne služnosti nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, ovlaštenik se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.

Član 264.
Preinaka sadržaja

Na preinaku sadržaja služnosti na odgovarajući se način primjenjuje ono što je određeno za osnivanje služnosti na osnovu pravnoga posla.

b) Prestanak prava služnosti

Član 265.
Propast stvari

(1) Propašću povlasne ili poslužne stvari prestaje i pravo služnosti, ali čim se stvar vrati u prijašnje stanje, oživljava i ona.
(2) Sve što važi za propast stvari važi i za slučaj da stvar bude stavljena izvan prometa.
(3) Ako je umjesto propale poslužne stvari nastalo pravo koje je nadomješta (pravo na naknadu, na osiguraninu i sl.), tada propašću stvari nije prestalo pravo plodouživanja nego ono i dalje postoji na tom nadomjestku kao poslužnoj stvari.

Član 266.
Sjedinjenje

(1) Ako se vlasništvo povlasne i poslužne nekretnine nađu u imovini iste osobe, tada tim sjedinjenjem samim po sebi prestaje stvarna služnost.
(2) Ako se vlasništvo povlasne i poslužne nekretnine razdvoji prije brisanja služnosti u zemljišnoj knjizi, služnost oživljava.

Član 267.
Odreknuće ovlaštenika

(1) Pravo služnosti prestaje valjanim odreknućem njezina ovlaštenika, bez obzira na to na kojem je pravnom osnovu osnovana.
(2) Pojedini suvlasnik ili zajednički vlasnik povlasne nekretnine ne može se odreći prava stvarne služnosti bez pristanka ostalih.
(3) Vlasnik povlasne nekretnine koja je opterećena pravom plodouživanja ili založnim pravom ne može se odreći bez pristanka ovlaštenika tih prava.
(4) Na osnovu odreknuća prestaje služnost bez pristanka vlasnika poslužne stvari, pa i onda kad je i on imao korist od te služnosti.
(5) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek kad bude izbrisana.

Član 268.
Istek roka i ispunjenje raskidnoga uvjeta

(1) Služnost prestaje istekom vremena na koje je bila osnovana ili na koje je bilo osnovano pravo vlasništva iz kojega je izvedena, a isto je i kad se ispuni raskidni uvjet pod kojim je bila osnovana ona ili pravo vlasništva iz kojega je izvedena.
(2) Ako je služnost osnovana za vrijeme dok treća osoba navrši određene godine, prestat će tek u to vrijeme, premda je treći umro prije tih godina, ako iz svrhe oročavanja ne proizlazi što drugo.
(3) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem.

Član 269.
Neizvršavanje

(1) Pravo služnosti prestaje zastarom ako se nije izvršavalo kroz dvadeset godina.
(2) Pravo služnosti koje se po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati ne prestaje zastarom dok tri puta ne nastupi prilika, u kojoj treba izvršiti njen sadržaj, a ovlaštenik to ne učini.
(3) Pravo služnosti prestaje ako se vlasnik poslužne stvari protivio njegovom izvršavanju, a ovlaštenik ga zbog toga nije izvršavao neprekidno tri godine.
(4) Zastara ne nastupa, niti pravo služnosti prestaje neizvršavanjem, dok na poslužnoj stvari postoji naprava namijenjena upravo izvršavanju toga prava.
(5) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem.

Član 270.
Ukinuće

(1) Izgubi li pravo služnosti razumnu svrhu, vlasnik poslužne stvari može zahtijevati da se ono ukine; ako nije nešto posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će sud na zahtjev vlasnika poslužne stvari, bez obzira na pravni osnov na kojem je ta služnost bila osnovana.
(2) Sud će na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine svojom odlukom ukinuti nužni prolaz, a i drugu služnost puta, bez obzira na to na kojem je temelju osnovana, ako utvrdi da postoji drugi prikladniji, ili jednako prikladan prolaz, koji vlasniku poslužnoga zemljišta čini manje štete, ili pak jednako prikladan javni prolaz.
(3) Sud će na zahtjev vlasnika poslužne stvari, kojemu plodouživalac nije dao osiguranje koje se obavezao dati ili koje je sud odredio, odlukom ukinuti plodouživanje i obavezati vlasnika na plaćanje pravedne naknade.
(4) Sud koji vodi postupak radi ukidanja plodouživanja jer plodouživalac nije dao nužno osiguranje, može, umjesto da ukine plodouživanje, odlukom postaviti upravnika poslužnoj stvari, ako utvrdi da je to bolje s obzirom na okolnosti slučaja, te ako to zahtijeva plodouživalac koji se obavezao da će sve troškove te uprave snositi kao troškove za upotrebu i iskorištavanje poslužne stvari.
(5) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem.

Član 271.
Zaštita tuđega povjerenja

Služnost koja nije upisana u zemljišnoj knjizi prestaje kad poslužnu stvar stekne osoba koja nije znala niti je morala znati za tu služnost.

Član 272.
Prestanak lične služnosti

(1) Pravo lične služnosti prestaje smrću ovlaštenika ili prestankom pravne osobe koja je bila ovlaštenik toga prava, ako nije drugačije određeno.
(2) Ako je pravo lične služnosti izričito osnovano i za ovlaštenikove nasljednike, nasljeđivanjem će ono preći na one koji nasljeđuju zbog smrti prvoga ovlaštenika; smrću nasljednika koji je naslijedio pravo lične služnosti ona se gasi, ako nije drugačije određeno.

(3) Ako je lična služnost osnovana u korist jedne porodice, prestaje kad ta porodica izumre; u sumnji se smatra da je osnovana za nasljednika, a ko tvrdi da je osnovana za porodicu, treba to i dokazati.

Član 273.
Rasterećenje zakonom ili odlukom organa vlasti

(1) Služnosti prestaju ispunjenjem pretpostavki, koje je za to odredio posebni zakon.
(2) Nadležno tijelo ukinut će služnost u slučajevima i pod pretpostavkama određenim posebnim zakonom.
(3) Ako ukidanje ili prestanak služnosti ima značenje izvlaštenja, osoba čija je služnost prestala ima pravo na punu naknadu.
(4) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 274.
Prestanak stvarne služnosti

(1) Stvarna služnost prestaje:
   1) ako se vlasnik poslužne nekretnine protivi njenom vršenju, a vlasnik povlasne nekretnine tri uzastopne godine nije vršio svoje pravo,
   2) ako ista osoba postane vlasnik poslužne i povlasne nekretnine,
   3) ako propadne povlasna ili poslužna nekretnina,
   4) nevršenjem u periodu od 10 godina.
(2) Vlasnik poslužne nekretnine ima pravo zahtijevati da prestane pravo stvarne služnosti kada ona postane nepotrebna za korištenje povlasne nekretnine, kao i kada prestane razlog zbog kojeg je bila zasnovana.

Član 275.
Podijeljene povlasne nekretnine

(1) Ako se podijeli povlasna nekretnina, stvarna služnost ostaje u korist svih njenih dijelova. Vlasnik poslužne nekretnine ima pravo zahtijevati da stvarna služnost vlasnika dijela podijeljene povlasne nekretnine prestane, ako ne služi za potrebe tog dijela.
(2) Ako je podijeljena poslužna nekretnina, stvarna služnost ostaje samo na dijelovima na kojima je vršena.

Glava IV
REALNI TERETI
1. Općenito

Član 276.
Pojam i sadržaj

Realni teret daje svom korisniku ograničeno stvarno pravo na nekretnini koju opterećuje ovlašćujući ga da mu se na teret njene vrijednosti periodično daju stvari ili čine radnje koje su sadržaj tog realnog tereta.

Član 277.
Osnivanje realnog tereta

(1) Realni teret se osniva na određenoj nekretnini na osnovu pravnog posla i odlukom suda ili nadležnog organa.
(2) Realni teret je osnovan kada su ispunjeni svi zakonom propisani uvjeti.

Član 278.
Osnivanje pravnim poslom

(1) Na osnovu pravnog posla, realni teret se osniva njegovim izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.
(2) Pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti u obliku notarski obrađene isprave i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.
(3) Suvlasnici ili zajednički vlasnici na nekretnini mogu samo saglasno odrediti da se optereti realnim teretom.

Član 279.
Upis tereta u zemljišne knjige

(1) Realni teret osnovan pravnim poslom stiče se upisom u zemljišnu knjigu kao teret na njime opterećenoj nekretnini.
(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke određene zakonom za upis u zemljišnu knjigu, realni teret se stiče predbilježbom, pod uvjetom da se predbilježba naknadno opravda.
(3) Osoba koja realni teret stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ovlaštena je tražiti upis toga prava u zemljišne knjige.
(4) Realni teret ne može se suprotstaviti pravu savjesne osobe, koja je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige upisala svoje pravo prije nego što je zatražen upis realnog tereta.

Član 280.
Osnivanje odlukom suda

(1) Realni teret se može osnivati odlukom suda u postupku diobe, ostavinskom postupku, i u drugim slučajevima određenim zakonom.
(2) Na osnivanje realnog tereta shodno se primjenjuju pravila o osnivanju služnosti.

Član 281.
Opterećena nekretnina

(1) Realnim teretom može biti opterećena jedna ili više nekretnina koje su sposobne biti predmetom založnoga prava.
(2) S opterećenom nekretninom opterećeni su i svi njeni pripatci.
(3) Sve što važi za nekretninu, važi i za suvlasnički dio nekretnine.

Član 282.
Sadržaj realnog tereta

(1) Sadržaj realnog tereta može biti moguća, dopuštena i određena, ili odrediva radnja periodičnog davanja stvari ili novca, ili drugih radnji koje imaju novčanu vrijednost. Radnja koja čini sadržaj realnog tereta ne mora biti u vezi sa ekonomskom namjenom opterećene nekretnine, niti služiti ostvarivanju ekonomske namjene korisnikove nekretnine.
(2) Radnja jednokratnog davanja ili činjenja koje ima novčanu vrijednost može biti sporedni sadržaj realnog tereta. U tom slučaju shodno se primjenjuje odredba stava 1. ovog člana, ako nije drugačije određeno.

Član 283.
Promjena sadržaja

(1) Promjena sadržaja realnog tereta dopuštena je samo u sporazumu sa vlasnikom opterećene nekretnine, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini, tada i u sporazumu sa nosiocima tih prava.
(2) Na promjenu sadržaja realnog tereta shodno se primjenjuju odredbe o osnivanju realnih tereta na osnovu pravnog posla.

Član 284.
Osnovna obaveza

(1) Realni teret obavezuje vlasnika opterećene nekretnine da korisniku tereta ispunjava sadržaj tereta, za što odgovara vrijednošću te nekretnine.
(2) Obaveza iz realnog tereta prenosiva je samo zajedno s opterećenom nekretninom.
(3) S prelaskom vlasništva opterećene nekretnine na drugu osobu ujedno prelazi i obaveza iz realnog tereta.
(4) Osnovna obaveza iz realnog tereta ne zastarijeva.

Član 285.
Pojedinačne obaveze davanja ili činjenja

(1) Kada na osnovu vlasnikove obaveze iz člana 284. ovog zakona dospije za ispunjenje neko davanje ili činjenje, tada nastaje pojedinačna obaveza vlasnika opterećene nekretnine da to davanje, odnosno činjenje ispuni korisniku tereta kao povjeriocu.
(2) Korisnik tereta ovlašten je da traži ispunjenje pojedinačne obaveze iz stava 1. ovog člana, ili njenu novčanu protuvrijednost.
(3) Pojedinačne obaveze davanja i činjenja zastarijevaju u roku od tri godine od dospijeća svake pojedine obaveze.

Član 286.
Lična odgovornost za pojedinačne obaveze

(1) Za ispunjenje pojedinačne obaveze davanja ili činjenja odgovara svom svojom imovinom osoba koja je vlasnik opterećene nekretnine u vrijeme dospijeća obaveze. Odgovornost te osobe za dospjele obaveze ne prestaje sa prestankom njenog prava vlasništva na opterećenoj nekretnini.
(2) Ako je opterećena nekretnina u posjedu treće osobe, ona odgovara cjelokupnom svojom imovinom za pojedinačna davanja ili činjenja dospjela do prestanka posjeda nekretnine.
(3) Plodouživalac nekretnine opterećene stvarnim teretom odgovara vlastitom imovinom umjesto vlasnika te nekretnine za pojedinačna davanja i činjenja na koja obavezuje stvarni teret.

Član 287.
Stvarnopravna odgovornost za pojedinačne obaveze

(1) Za sve dospjele pojedinačne obaveze, davanja i činjenja koja proizlaze iz realnog tereta odgovara vlasnik vrijednošću opterećene nekretnine, a nakon diobe te nekretnine vrijednošću svojih dijelova solidarno odgovaraju svi vlasnici dijelova na koje je razdijeljena.
(2) Stvarnopravna odgovornost za pojedinačnu obavezu davanja i činjenja solidarna je s ličnom odgovornošću za istu obavezu.

Član 288.
Neodvojivost

(1) Realni teret se ne može odvojiti od nekretnine koju opterećuje. Sticanjem vlasništva na opterećenoj nekretnini stiče se nekretnina opterećena realnim teretom, ako zakonom nije drugačije određeno.
(2) Pravo iz realnog tereta osnovanog u korist neke osobe ne može se prenositi sa ovlaštenika na drugu osobu, ako nije drugačije određeno, a pravo iz realnog tereta osnovanog u korist vlasnika neke nekretnine prenosi se samo zajedno sa vlasništvom te nekretnine.

2. Teret u korist vlasnika nekretnine

Član 289.
Teret i povlasna nekretnina

(1) Realni teret u korist neke nekretnine (povlasna nekretnina) daje vlasniku te nekretnine ograničeno stvarno pravo na opterećenoj nekretnini koje ga ovlašćuje da mu se periodično daju stvari ili izvršavaju radnje koje su sadržaj tog stvarnog tereta.
(2) Realni teret koji je osnovan u korist neke nekretnine kao povlasne ne može se razdvojiti od vlasništva te nekretnine te je prenosiv samo zajedno s tom nekretninom.

Član 290.
Uticaj diobe

(1) U slučaju podjele povlasne nekretnine, realni teret postoji i dalje u korist pojedinih dijelova srazmjerno veličini svakog dijela ako su davanja i radnje djeljivi. Ako davanja i radnje nisu djeljivi shodno se primjenjuju pravila o nedjeljivim obavezama.
(2) Diobom se ne smije otežati opterećenje vlasnika opterećene nekretnine.
(3) Ukoliko se diobom oteža opterećenje vlasnika opterećene nekretnine vlasnik te opterećene nekretnine ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje davanja i radnji, koje su zbog diobe postale za njega teže.

Član 291.
Prijenos dospjele obaveze

Dospjele pojedinačne obaveze davanja ili radnji, na koje je vlasnik nekretnine obavezan stvarnim teretom u korist neke nekretnine, mogu se prenijeti na drugu osobu, ako nije drugačije određeno.

3. Tereti u korist osobe

Član 292.
Tereti lične naravi

(1) Realni teret u korist osobe daje ovlašteniku ograničeno stvarno pravo na opterećenoj nekretnini koje ovlašćuje da mu se periodično daju stvari ili izvršavaju radnje koje su sadržaj tog realnog tereta.
(2) Pravo iz realnog tereta osnovanog u korist neke osobe ne može se prenositi sa ovlaštenika na drugu osobu, ako nije drugačije određeno.

Član 293.
Prenosivost pojedinih tražbina

Dospjela pojedinačna davanja ili radnje na koje je vlasnik nekretnine obavezan realnim teretom mogu se prenijeti na drugu osobu, ako nije drugačije određeno ni suprotno prirodi radnje koja se traži.

Član 294.
Vrste realnih tereta

Nekretnina može biti opterećena realnim teretom, u korist svakodobnog vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) ili nosioca prava građenja.

Član 295.
Zaštita korisnika tereta

(1) Korisnik realnog tereta ima pravo tužbom zahtijevati da se prema vlasniku opterećene nekretnine utvrdi postojanje realnog tereta.
(2) Ako treća osoba ometa ili sprečava korisnika u izvršavanju realnog tereta on ima pravo tužbom zahtijevati da to ometanje ili sprečavanje prestane.

Član 296.
Prestanak realnog tereta

(1) Realni teret prestaje njegovim brisanjem u zemljišnoj knjizi.
(2) Brisanje realnog tereta se može zahtijevati zbog:
   1) propasti opterećene ili povlasne nekretnine;
   2) stavljanje izvan prometa opterećene i povlasne nekretnine;
   3) odricanja korisnika tereta;
   4) isteka vremena na koje je bio osnovan ili ispunjenjem raskidnog uvjeta pod kojim je bio osnovan;
   5) donošenja odluke suda o amortizaciji tereta;
   6) smrti osobe u čiju je korist bio osnovan, ako stvarni teret nije izričito osnovan i za njene nasljednike.

Član 297.
Ukidanje realnog tereta

Vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se realni teret ukine ako on izgubi svoju svrhu. Odluku o ukidanju realnog tereta donosi sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni osnov o njegovom osnivanju.

Glava V
PRAVO GRAĐENJA
1. Općenito

Član 298.
Pojam

(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje daje ovlast svom nosiocu da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.
(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.
(3) Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Član 299.
Sadržaj prava građenja

(1) Ko je nosilac prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost tog njegovog prava, a u pogledu zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživaoca. Svaka odredba suprotna tome je ništava.
(2) Nosilac prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije određeno.

Član 300.
Promjena sadržaja

(1) Promjena sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom opterećene nekretnine, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini - tada i u sporazumu s ovlaštenicima tih prava.
(2) Na preinaku sadržaja primjenjuje se na odgovarajući način ono što je određeno za osnivanje prava građenja na osnovu pravnoga posla.

Član 301.
Neodvojivost

Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa ko na bilo kojem pravnom osnovu stekne vlasništvo opterećenog zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 302.
Nosilac prava građenja

(1) Nosilac prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju prešlo.
(2) Vlasnik zemljišta može biti nosilac prava građenja na svome zemljištu.

Član 303.
Prometnost

(1) Pravo građenja je otuđivo i nasljedivo kao i druge nekretnine, ako nije drugačije određeno.
(2) Pravo građenja može se opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom, zemljišnim dugom i na svaki drugi način koji je u skladu sa zakonom i koji nije suprotan pravnoj naravi toga prava.
(3) Zgrada i pravo građenja čine neraskidivo pravno jedinstvo, pa se zajedno prenose, nasljeđuju i opterećuju.

Član 304.
Ograničenje prava građenja

Pravo građenja može se ograničiti pravnim poslom na svaki mogući način koji nije suprotan zakonu, ili njegovoj prirodi, ili pravima trećih osoba.

2. Sticanje prava građenja

Član 305.
Osnivanje prava građenja

(1) Pravo građenja osniva se na osnovu pravnog posla ili odluke suda.
(2) Pravni posao iz stava 1 ovog člana zaključuje se u obliku notarski obrađene isprave.

Član 306.
Upis prava građenja

(1) Pravo građenja stiče se dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje, te njegovim upisom kao posebnog zemljišno-knjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.
(2) Upis prava građenja u zemljišnu knjigu moguć je samo na osnovu izjave volje vlasnika da time optereti svoje zemljište.
(3) Ako bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo s pristankom ovlaštenika tih prava.
(4) Kada se na osnovu prava građenja sagradi zgrada ili postojeća zgrada odvoji od zemljišta pravom građenja, upisat će se da je na pravu građenja.
(5) Kad zakonom nije drugačije određeno u pogledu načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka, te u pogledu zaštite povjerenja u zemljišne knjige, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo vlasništva.

Član 307.
Osnivanje odlukom suda

(1) Pravo građenja može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.
(2) Na osnivanje prava građenja odlukom suda na odgovarajući način se primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.

Član 308.
Prijenos prava građenja

Na prijenos prava građenja na odgovorajući način se primjenjuju odredbe o sticanju prava vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla, odluke nadležnog tijela i nasljeđivanja, ako nije nešto drugačije određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja.

3. Zaštita prava građenja

Član 309.
Obim

Pravo građenja kao pravo na nečijem zemljištu uživa zaštitu odgovarajućom primjenom pravila o stvarnim služnostima, a kao nekretnina u pravnom pogledu odgovarajućom primjenom pravila o zaštiti prava vlasništva.

4. Prestanak prava građenja

Član 310.
Način prestanka

(1) Pravo građenja prestaje:
  1) propašću opterećenog zemljišta,
  2) sporazumom,
  3) ovlaštenikovim odreknućem,
  4) istekom ugovorenog roka i
  5) ispunjenjem ugovorenog raskidnoga uvjeta, rasterećenjem i ukidanjem.
(2) Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad, zbog razloga iz stava 1. ovog člana, bude izbrisano kao teret

na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Član 311.
Ukinuće

(1) Ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od deset godina od osnutka toga prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine. Ako nije nešto posebno određeno, odluku o ukidanju donijet će sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni osnov na kojem je pravo građenja bilo osnovano.
(2) Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može upotrebljavati za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukidanjem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno sagrađeno barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni.
(3) Rok iz stava 2. ovog člana počinje teći prvoga dana one godine koja slijedi nakon godine kad je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima bi zastao teći i rok dosjelosti.
(4) Pravo građenja prestat će na osnovu odluke o ukidanju tek brisanjem u zemljišnoj knjizi.

Član 312.
Posljedice prestanka

(1) S prestankom prava građenja postaje pripadnost zemljišta ono što je pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno.
(2) Na odnos vlasnika zemljišta i osobe kojoj je prestalo pravo građenja na odgovarajući će se način primjenjivati pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije nešto posebno određeno.
(3) Vlasnik je dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njena nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.

Član 313.
Tuđa prava

(1) Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom toga prava, ako nije drugačije određeno.
(2) Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka toga prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo.
(3) Služnosti, stvarni tereti i založna prava u korist i na teret prava građenja sa zgradom, ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist, odnosno na teret zemljišta sa zgradom, a s dotadašnjim prvenstvenim redom.

Član 314.
Pravo nadziđivanja

(1) Pravo nadziđivanja je pravo izgradnje jednog ili više posebnih dijelova nekretnine na postojećoj zgradi.
(2) Na pravo nadziđivanja odgovarajuće se primjenjuju pravila o pravu građenja, ako nije što drugo određeno zakonom i ako se ne protivi njegovoj prirodi.
(3) Pravo nadziđivanja se ne može otuđiti ni opteretiti bez saglasnosti vlasnika zgrade i nosioca drugih stvarnih prava na nekretnini.
(4) Nadziđivanjem u skladu sa pravom nadziđivanja i odobrenjima nadležnih organa se stiče pravo vlasništva na nadzidanom dijelu i pravo suvlasništva na cijeloj nekretnini, a pravo nadziđivanja prestaje.
(5) Založno pravo na pravu nadziđivanja prelazi na nadzidani dio nekretnine i na pravo suvlasništva na nekretnini.

Dio četvrti
POSJED
1. Opće odredbe

Član 315.
Pojam posjeda

(1) Posjednik stvari je osoba koja ima faktičku vlast na stvari.
(2) Ko svoju faktičku vlast vrši lično ili putem pomoćnika u posjedovanju neposredni je posjednik.
(3) Posredni posjed stvari ima osoba koja faktičku vlast na stvari vrši preko druge osobe, koja po nekom pravnom osnovu ima stvar u neposrednom posjedu. Ako je posjednik, prije nego je stvar prepustio neposrednom posjedniku, po nekom pravnom osnovu dobio tu stvar u neposredan posjed od treće osobe, i ta se osoba smatra posrednim posjednikom.
(4) Posjed stvari ima i osoba koja faktičku vlast vrši u pogledu dijela neke stvari, koji inače ne bi mogao biti samostalni objekt stvarnih prava kao što je soba ili druga prostorija u stanu i slično.
(5) S posjedom stvari izjednačeno je faktičko izvršavanje sadržaja prava stvarnih služnosti u pogledu neke nekretnine (posjed prava); na posjed toga prava se na odgovarajući način primjenjuju odredbe o posjedu stvari, ako to nije suprotno prirodi prava niti odredbama zakona.
(6) Više osoba mogu imati posjed iste stvari ili prava stvarne služnosti (suposjed).

Član 316.
Samostalni i nesamostalni posjed

(1) Samostalni posjednik je osoba koja posjeduje stvar kao da je njen vlasnik odnosno pravo stvarne služnosti kao da je njegov nosilac.
(2) Nesamostalni posjednik je osoba koja posjeduje stvar ili pravo stvarne služnosti priznajući vlast neposrednog posjednika.

Član 317.
Pretpostavljeno vlasništvo na pokretnoj stvari

Svako može u pravnom prometu valjano postupati pouzdavajući se u to da je posjednik pokretne stvari njen vlasnik, osim ako je znao ili je morao znati da nije.

Član 318.
Pomoćnik u posjedu

Osoba koja na osnovu radnog ili sličnog odnosa ili u nečijem domaćinstvu vrši faktičku vlast ili pravo stvarne služnosti na stvari za drugu osobu i dužna je postupati po uputstvima te osobe nije posjednik nego je pomoćnik u posjedu.

2. Sticanje posjeda

Član 319.
Način sticanja

Posjed je stečen kad sticalac uspostavi svoju faktičku vlast u pogledu stvari, bilo da ju je osnovao jednostranim činom (izvorno sticanje posjeda), ili da mu je prenesena (izvedeno sticanje posjeda).

Član 320.
Prijenos posjeda

(1) Posjed se prenosi predajom same stvari ili sredstva kojim sticalac ima vlast na stvari, a predaja je izvršena čim se sticalac s voljom prenosioca nađe u položaju izvršavati vlast u pogledu stvari.
(2) Kad se posjed prenosi osobi koja nije prisutna, predaja je izvršena kad on primi stvar ili kad je primi osoba koja ga zastupa, a predajom prevozniku samo ako prevoznik radi za račun sticaoca.
(3) Kad su za robu predanu prevozniku ili skladištaru izdati vrijednosni papiri koji je zamjenjuju u pravnom prometu,

predaja takvog papira znači predaju te robe. Pri tome u slučaju kad je jedna osoba u dobroj vjeri primila takav papir, a druga u dobroj vjeri primila robu – posjed robe je stekla ova druga osoba.

Član 321.
Predaja posjeda očitovanjem volje

(1) Samim očitovanjem volje da se posjed predaje sticaocu taj stiče neposredni posjed samo ako je već u položaju da izvršava svoju vlast u pogledu stvari.
(2) Samim očitovanjem volje da se posjed predaje sticaocu može posjed preći na njega tako da dotadašnji posjednik zadrži stvar, a sticaocu se prenese ili se za njega osnuje pravo da mu dotadašnji posjednik preda tu stvar; isto tako i da se stvar preda nekoj trećoj osobi, a sticalac dobije pravo da mu ona preda tu svar.
(3) Predaja posjeda učinjena samim očitovanjem volje da se posjed predaje sticaocu djelovaće prema trećima samo ako su o tome obaviješteni, ili im je to inače poznato.

Član 322.
Sticanje posjeda stvarne služnosti

(1) Posjed prava stvarne služnosti stiče se izvorno ukoliko posjednik jedne nekretnine kao povlasne počne izvršavati radnje koje predstavljaju sadržinu određene stvarne služnosti na drugoj nekretnini.
(2) Ukoliko posjednik neke nekretnine u sporazumu sa posjednikom druge nekretnine počne izvršavati radnje koje predstavljaju sadržinu određene stvarne služnosti smatra se da je posjed prava stvarne služnosti predat sticaocu.
(3) Posjed prava stvarnih služnosti uspostavljen u korist određene nekretnine kao povlasne prelazi zajedno s posjedom te nekretnine na sticaoca.
(4) Onaj ko izvorno stekne posjed nekretnine, ne stiče samim time i posjed prava stvarne služnosti koja postoji u njezinu korist.

Član 323.
Nasljeđivanje posjeda

(1) Nasljednik postaje posjednik u trenutku smrti ostavioca bez obzira kad je stekao faktičku vlast na stvari.
(2) Kada je ostaviočev posjed na jednoj ili više stvari odnosno prava stvarnih služnosti njegovom smrću prešao na dva ili više sunasljednika, svi su oni time postali suposjednici tih stvari odnosno prava stvarne služnosti, pa će tako i izvršavati posjed, osim ako na osnovu ostaviočeve volje izražene u testamentu ili odlukom suda u ostavinskom postupku nije drugačije određeno.
(3) Prelaskom ostaviočeva posjeda na njegova nasljednika ne dira se u ostale posjede iste stvari, odnosno prava.

3. Svojstva posjeda

Član 324.
Zakonit posjed

Posjed je zakonit ako se zasniva na valjanom pravnom osnovu toga posjedovanja (pravo na posjed).

Član 325.
Istinit posjed

(1) Posjed je istinit odnosno miran ako nije pribavljen silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja.
(2) Posjed koji je stečen silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja postaje miran kada osobi od koje je tako pribavljen prestane pravo na posjedovnu zaštitu.

Član 326.
Savjestan posjed

(1) Posjed je savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da nema pravo na posjed. Savjesnost prestaje saznanjem posjednika da mu ne pripada pravo na posjed.
(2) Savjesnost posjeda se pretpostavlja.
(3) Savjesnost i istinitost posjeda pravne osobe prosuđuje se prema savjesnosti i postupanju one fizičke osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati radnje sticanja ili izvršavanja posjeda.
(4) Savjesnost i istinitost posjeda osoba koje imaju zakonskog zastupnika prosuđuje se prema savjesnosti i postupanju njihovog zakonskog zastupnika.
(5) Ako je u sporu o pravu na posjed pravosnažno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nesavjestan od časa kad mu je tužba dostavljena; to na odgovarajući način važi i kad je o pravu na posjed konačno odlučilo drugo nadležno tijelo ili sud u nekom drugom postupku.

4. Zaštita posjeda

Član 327.
Pravo na zaštitu posjeda

(1) Posjednik ima pravo na zaštitu od samovlasnog smetanja posjeda.
(2) Pravo na zaštitu posjeda ostvaruje se u sudskom postupku ili putem samopomoći.
(3) Posjednik ima pravo zahtijevati sudsku zaštitu zbog smetanja posjeda u roku od 30 (trideset) dana od saznanja za smetanje i počinioca, a najkasnije od jedne godine od dana nastalog smetanja (parnica zbog smetanja posjeda).
(4) Posjedovnom tužbom posjednik traži da se utvrdi čin smetanja posjeda, naredi uspostava posjedovnog stanja kakvo je bilo u času smetanja posjeda, te zabrani takvo ili slično smetanje ubuduće.
(5) Sud pruža zaštitu prema posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, pri čemu nemaju uticaja pravo na posjed, pravni osnov posjeda i savjesnost posjednika.
(6) Posjednik koji je posjed stekao silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja, ima također pravo na zaštitu od smetanja posjeda, osim prema osobi od koje je na takav način došao do posjeda, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz stava 3. ovog člana.

Član 328.
Trajnost posjeda

(1) Posjed traje dok traje posjednikova faktička vlast u pogledu stvari. Posjed ne prestaje, niti se prekida, ako je smetnja ili propuštanje izvršavanja posjednikove vlasti bilo po svojoj naravi samo privremeno i nezavisno od volje posjednika.
(2) Smatra se da posjed nakon što je stečen traje neprekidno dalje, a ko tvrdi da je prestao ili da je bio prekinut, treba dokazati da su nastupile okolnosti zbog kojih je posjed prestao.

Član 329.
Samovlast

(1) Samovlast je zabranjena. Bez obzira na to kakav je posjed, niko ga nema pravo samovlasno smetati, ako i smatra da ima jače pravo na posjed.
(2) Ko posjedniku bez njegove volje oduzme posjed ili ga u posjedovanju uznemirava, samovlasno je smetao njegov posjed.
(3) Ni osoba od koje je posjed pribavljen silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja ne smije samovlasno oduzeti taj posjed nakon što joj prestane pravo na zaštitu posjeda.
(4) Nije samovlasno smetanje posjeda ako je čin oduzimanja ili smetanja posjeda dopušten zakonom ili odlukom suda odnosno drugog tijela, donesenom na osnovu zakona koji to dopušta. Samovlasno je i kad je čin oduzimanja ili smetanja posjeda učinjen u nekom javnom ili općem interesu, ako nije dopušten zakonom ili na osnovu zakona.

Član 330.
Samopomoć

(1) Posjednik ima pravo na samopomoć protiv onoga ko ga samovlasno ometa u posjedu, pod uvjetom da je opasnost neposredna, da je samopomoć nužna jer bi sudska pomoć stigla prekasno i da je način njenog vršenja primjeren konkretnoj opasnosti (dopuštena samopomoć).
(2) Dopuštena samopomoć se smije vršiti u rokovima u kojima se prema ovom zakonu može podići tužba za zaštitu posjeda.
(3) Dopuštenom samopomoći smije se umjesto posjednika poslužiti pomoćnik u posjedu.
(4) Posjednik koji ostvari svoje pravo na zaštitu posjeda putem samopomoći, a nisu bile ispunjene pretpostavke iz stava 1. ovog člana, odgovara za štetu koju je pri tome prouzrokovao.

Član 331.
Sudska zaštita posjeda

(1) Posjednik kojemu je posjed samovlasno smetan ovlašten je svoj posjed štititi putem suda, zahtijevajući da se utvrdi čin smetanja posjeda, naredi uspostava posjedovnoga stanja kakvo je bilo u času smetanja, te zabrani takvo ili slično smetanje ubuduće.
(2) Sud pruža ovu zaštitu posjeda u posebnom, hitnom postupku (postupku za smetanje posjeda), prema posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, bez obzira na pravo na posjed, pravni osnov posjeda, poštenje posjednika, kao i bez obzira na to koliko bi smetanje posjeda bilo u kakvu društvenom, javnom ili sličnom interesu.
(3) Pravo na poduzimanje posjedovnih čina smije se isticati i o njemu se smije raspravljati jedino u vezi s prigovorom da oduzimanje, odnosno smetanje posjeda nije bilo samovlasno.

Član 332.
Zaštita posrednog posjeda

(1) Posredni posjednik je ovlašten tražiti zaštitu posjeda prema trećim osobama i zahtijevati predaju posjeda neposrednom posjedniku.
(2) Ukoliko neposredni posjednik ne može ili ne želi ponovo preuzeti neposredni posjed koji mu je bio oduzet posredni posjednik može za sebe zahtijevati predaju stvari.
(3) Posredni posjednik može postaviti zahtjev u cilju zaštite svoga posrednog posjeda od smetanja koje je počinio neposredni posjednik, samo ako za odlučivanje o tom zahtjevu ne bi bilo nužno raspravljati o njihovom pravnom odnosu.

Član 333.
Zaštita suposjeda

(1) Svaki suposjednik je ovlašten štititi suposjed putem suda od samovlasnog smetanja treće osobe, a od drugih suposjednika jedino ako su ga potpuno isključili od dotadašnjega suposjeda ili su mu bitno ograničili dotadašnji način izvršavanja faktične vlasti.
(2) Suposjednik nije ovlašten staviti zahtjev za zaštitu svoga suposjeda od smetanja koje je počinio njegov suposjednik ako bi za odlučivanje o tom zahtjevu bilo nužno raspravljati o njihovu pravnom odnosu.

Član 334.
Zaštita nasljedničkog posjeda

(1) Svaki zajednički posjednik je ovlašten štititi nasljednički posjed koji je s ostavioca prešao na nasljednike od samovlasnog smetanja treće osobe, a od smetanja drugih sunasljednika prema pravilima koja važe za zaštitu suposjeda.
(2) Kad objektom posjeda upravlja na osnovu svojega ovlaštenja izvršilac oporuke ili staralac zaostavštine, tada je on ovlašten tražiti zaštitu posjeda koji je s ostavioca prešao na nasljednika.
(3) Odredbom stava 2. ovoga člana ne dira se u pravo svakoga pojedinoga nasljednika ili sunasljednika na zaštitu, no s time da može zahtijevati povrat oduzetoga jedino prema izvršiocu oporuke, odnosno staraocu zaostavštine.

Član 335.
Zaštita prava na posjed

Pravo na posjed može se utvrđivati i štiti pred sudom, nezavisno o trajanju i ishodu postupka za zaštitu posjeda.

5. Prestanak

Član 336.
Prestanak posjeda stvari

(1) Posjed prestaje kada prestane posjednikova faktička vlast na stvari.
(2) Posjed stvari prestaje propašću stvari, kad posjednik izgubi stvar, a nema izgleda da će se opet naći, kao i kad je posjednik svojom voljom napustio stvar.
(3) Posjed je prestao ako je posjed na stvari stekla osoba kojoj posjednik nije predao stvar u neposredni posjed i koja nije njen pomoćnik u posjedu kao i u slučaju da joj je posjed oduzet a ona u zakonskim rokovima nije ostvarila zaštitu svoga posjeda.
(4) Posjed nije prestao ukoliko je posjed bio oduzet a posjednik ga ponovo uspostavio ili ishodio njegovu uspostavu služeći se svojim pravom na zaštitu posjeda.
(5) Posjed ne prestaje, niti se prekida, ako je posjednik privremeno spriječen da vrši faktičku vlast na stvari nezavisno od svoje volje.
(6) Neprekidnost posjeda se pretpostavlja.

Član 337.
Prestanak posjeda prava

(1) Posjed prava je prestao kad je propala nekretnina na kojoj se izvršavao sadržaj toga prava ili se posjednik odrekao svog posjeda prava.
(2) Posjed prava ne prestaje samim neizvršavanjem sadržaja prava stvarne služnosti dok ga njegov posjednik može izvršavati ako to želi.
(3) Posjed prava prestaje kad posjednik poslužne nekretnine prestane trpjeti da se i dalje izvršava sadržaj prava služnosti na njegovoj nekretnini, odnosno prestane propuštati što je do tada propuštao, ako posjednik prava ne ostvari zaštitu svoga posjeda.
(4) Posjed prava stvarne služnosti prestaje dotadašnjem posjedniku i zajedno s prestankom njegovog posjeda nekretnine u čiju ga je korist izvršavao.

Dio peti
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE
Glava I
PRIJELAZNE ODREDBE
1. Pretvorba društvenog vlasništva

Član 338.
Pretvorba prava korištenja, ili upravljanja ili raspolaganja

(1) Ako posebni zakonom nije određeno drugačije pravo upravljanja ili korištenja ili raspolaganja kao osnovna prava na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo vlasništvo druge osobe, danom stupanja na snagu ovog zakona pretvaraju se u pravo vlasništva njihovog dosadašnjeg nosioca odnosno njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet prava vlasništva.

(2) Za upise prava upravljanja ili korištenja ili raspolaganja na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu, koji su provedeni u zemljišnim knjigama do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatra se da su upisi prava vlasništva, ako društveno vlasništvo nije pretvoreno u vlasništvo druge osobe, koja je ovlaštenao ishoditi uknjižbu svoga prava.

(3) Pravo upravljanja ili korištenja ili raspolaganja na stvari u društvenom odnosno državnom vlasništvu postalo je pretvorbom vlasništvo pravnog sljednika dotadašnjega nosioca prava upravljanja odnosno korištenja ili raspolaganja na toj stvari, ako je stvar podobna biti predmetom prava vlasništva, osim ako je po nekom pravnom osnovu postalo vlasništvo druge osobe a posebnim zakonom nije određeno drugačije.

(4) Odredbe ovog zakona o pretvorbi prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu primjenjuju se i na pravne sljedbenike nosioca tih prava.

Član 339.

Pretvorba prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta

Prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom, sada u državnom vlasništvu, koje nije prestalo do donošenja ovoga zakona pretvara se njegovim stupanjem na snagu u pravo vlasništva dotadašnjeg nosioca tog prava ili njegovog pravnog sljednika, a upis toga prava smatra se kao upis prava vlasništva, ako posebnim zakonom nije drugačije uređeno.

Član 340.

Uvjetna pretvorba

Pravo vlasništva i druga prava koja se steknu po odredbama ovoga zakona koje se odnose na pretvorbu prava upravljanja ili korištenja ili raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu i prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu, stečena su pod uvjetom da nisu u sukobu s pravima na stvarima koje su bile u društvenom vlasništvu, a pripadaju drugim osobama na osnovu propisa o restituciji.

Član 341.

Presumpcije

(1) Osoba, koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nosilac prava upravljanja ili korištenja ili raspolaganja nekretninom, odnosno prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu, smatra se vlasnikom nekretnine, ukoliko se ne dokaže suprotno a društveno vlasništvo nije pretvoreno u vlasništvo druge osobe.

(2) Osoba koja se ne može osloniti na presumpciju iz stava 1. ovoga člana, ili koja dokazuje suprotno od nje, dokazat će svoje pravo vlasništva ako dokaže da je ona odnosno njen pravni predhodnik bio stekao pravo upravljanja, ili korištenja ili raspolaganja, odnosno pravo korištenja prava korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, na valjanom pravnom osnovu i uz ispunjenje svih ostalih pretpostavka koje su se za sticanje toga prava zahtijevale u trenutku sticanja.

(3) Smatra se da su državno vlasništvo sve stvari iz društvenoga vlasništva u pogledu kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu niti djeluje presumpcija vlasništva iz stava 1. ovoga člana, a nosioca prava vlasništva odredit će se posebnim zakonom.

Član 342.

Upis neuknjiženih prava na nekretninama

(1) Upis prava vlasništva nekretnine koje je nastalo pretvorbom društvenog vlasništva ili potječe od nekadašnjega prava upravljanja, ili korištenja ili raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu provest će se po pravilima zemljišnoknjižnog prava, ako ovim zakonom nije nešto drugo propisano.

(2) Osobe koje u zemljišnim knjigama nisu upisane kao nosioci prava vlasništva stečenog pretvorbom društvenog vlasništva ili prava upravljanja ili korištenja ili raspolaganja, a ne raspolažu ispravom valjanom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, odnosno drugih stvarnih prava na nekretninama, upisat će pravo vlasništva tih nekretnina, odnosno drugih stvarnih prava u zemljišnu knjigu na temelju odluke suda, nakon što dokažu da su bili izvanknjižni nosioci takvog prava na nekretnini u društvenom vlasništvu.

(3) Državno/entitetsko vlasništvo na nekretninama na kojima su imala pravo upravljanja ili korištenja ili raspolaganja društvenopravne osobe uknjižit će se na temelju odluke nadležnog organa.

(4) Odredbe o sticanju prava uknjižbom shodno se primjenjuju i na sticanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava upisom u knjigu položenih ugovora.

Član 343.

Upis vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja na građevinskom zemljištu

(1) Upis prava vlasništva nekretnine koje potiče od nekadašnjih prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom, sada državnom vlasništvu provest će se po pravilima zemljišnoknjižnog prava, ako ovim zakonom nije nešto drugo propisano.

(2) Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev osobe, koja za to ima pravni interes dopustiti brisanje društvenog, sada državnog vlasništva i prava korištenja, te će upisati pravo vlasništva u korist osobe, koja je kao nosilac prava korištenja bila upisana u zemljišnoj knjizi.

(3) Zemljišnoknjižni sud dopustit će brisanje društvenog vlasništva, te će upisati pravo vlasništva u korist osobe, koja u zemljišnim knjigama nije upisana kao nosilac prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, na osnovu rješenja o oduzimanju zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika i davanju zemljišta na korištenje radi građenja ili ugovora o međusobnim pravima i obavezama, sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u rješenju o davanju na korištenje građevinskoga zemljišta.

(4) Zemljišnoknjižni sud dopustit će upis prava vlasništva u korist osobe, koja u zemljišnim knjigama nije upisana kao nosilac prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, a ne može predočiti isprave navedene u stavu 3. ovoga člana, ako ona pravosnažnom presudom dokaže da je stekla to pravo.

(5) Ako je pravo korištenja preneseno na više osoba uzastopce, upis će se provesti u korist zadnjeg nosioca tog prava na neizgrađenom građevinskom zemljištu, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih sticanja od knjižnoga prednika do sebe.

(6) Ko tvrdi da je pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u međuvremenu izvanknjižno prestalo, treba to dokazati pred sudom da bi se na osnovu sudske odluke izbrisalo to pravo odnosno pravo vlasništva u koje se ono pretvorilo.

Član 344.

Brisanje starih hipoteka

Brišu se hipoteke upisane u zemljišne knjige prije prijenosa opterećene nekretnine u društveno vlasništvo.

2. Uspostava pravnog jedinstva nekretnine

Član 345.

Jedinstvenost nekretnine

(1) Ovim zakonom uspostavlja se pravno jedinstvo zemljišta i zgrade ako posebnim zakonom već nije uspostavljeno.

(2) Vlasnik zgrade stiče pravo vlasništva na zemljištu u društvenom odnosno državnom vlasništvu, koje pripada zgradi.

Član 346.

Pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade

(1) Ako do stupanja na snagu ovog zakona nije uspostavljeno pravno jedinstvo zemljišta i zgrade po odredbama posebnog zakona, vlasnik zgrade stiče pravo vlasništva na zemljištu ispod zgrade i na onu površinu, koja je, po regulacionom planu ili planu parcelacije, namijenjena da služi za redovnu upotrebu zgrade.
(2) Ako regulacionim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta, koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje nadležni organ uprave za imovinskopravne poslove, uz prethodno mišljenje općinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.
(3) Na zemljištu iz stava 1. ovog člana neće se uspostaviti pravno jedinstvo zemljišta i zgrade prije okončanja postupka revizije po Zakonu o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine. ("Službene novine Federacije BiH" br.25/03).

Član 347.

Pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade

(1) Ako na zemljištu u društvenom vlasništvu postoji zgrada koja nije upisana u zemljišnoj knjizi, iako je upisano zemljište na kojem je izgrađena, vlasnik zgrade stiče pravo vlasništva na zemljištu po odredbama iz člana 346. ovog zakona.
(2) Ako je do stupanja na snagu ovoga zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga zakona u nečijem vlasništvu, a na tom je zemljištu upisano pravo privremenog korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, prvenstvenog prava korištenja u svrhu izgradnje ili prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u svrhu izgradnje u korist vlasnika te zgrade, nadležni zemljišnoknjižni sud će na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stava 1. ovoga člana na temelju obavijesti organa nadležnog za vođenje poslova katastra da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada u skladu sa propisima.
(3) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, pri čemu u korist vlasnika te zgrade nije bilo upisano pravo privremenog korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, prvenstvenog prava korištenja u svrhu izgradnje ili prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u svrhu izgradnje, nadležni zemljišnoknjižni sud će na njegov zahtjev odrediti upis iz stava 1. ovoga člana na temelju konačnog rješenja nadležnog organa o dodjeli prava korištenja u svrhu izgradnje, s rješenjem o oduzimanju građevinskoga zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika i o davanju toga zemljišta na korištenje, te obavijesti organa nadležnog za vođenje poslova katastra da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada u skladu sa propisima.
(4) Danom stupanja na snagu ovog zakona nositelj privremenog prava korištenja i prvenstvenog prava korištenja u svrhu izgradnje ili njegov pravni sljednik postaje vlasnik cijele parcele na koju se odnosilo to pravo, a nositelj prava korištenja u svrhu izgradnje postaje vlasnik zemljišta u skladu sa članom 346. ovog zakona.

Član 348.

Pravno sjedinjenje nekretnine i pretvorba prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja

Ako na dan stupanja na snagu ovog zakona pravo upravljanja ili pravo korištenja ili pravo raspolaganja zgradom u društvenom vlasništvu pripada osobi različitoj od one kojoj je pripadalo pravo upravljanja ili pravo korištenja ili pravo raspolaganja zemljištem, pravo vlasništva nekretnine iz člana 347. ovog zakona stiče vlasnik zgrade legalizacijom zgrade.

Član 349.

Uspostava jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade

(1) Vlasništvo na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo), kao i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom odnosno državnom vlasništvu, koji do dana stupanja na snagu ovoga zakona nije pretvoreno u pravo vlasništva, od stupanja na snagu ovoga zakona postaje vlasništvo posebnog dijela nekretnine po odredbama ovoga zakona.
(2) Vlasništvo posebnog dijela nekretnine se neodvojivo povezuje s određenim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koju čine zgrada i zemljište iz člana 346. ovog zakona, odnosno zgrada i zemljište, na koje su, do stupanja na snagu ovoga zakona, imali zajedničko vlasništvo vlasnici posebnih dijelova zgrade.
(3) Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine upisuje se u zemljišnoj knjizi uz odgovarajuću primjenu odredaba predviđenih ovim zakonom za uspostavu vlasništva na posebnom dijelu nekretnine, s tim da se već provedeni upisi prava vlasništva na posebnom dijelu zgrade, odnosno upisi prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu smatraju upisima prava vlasništva posebnog dijela nekretnine.
(4) Ukoliko se knjiga položenih ugovora ne vodi kod zemljišnoknjižnog ureda, služba koja vodi tu knjigu dužna je u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona dostaviti izvornike položenih ugovora zemljišnoknjižnom uredu mjesno nadležnog suda.
(5) Na položene isprave za sticanje prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine na odgovarajuću način se primjenjuju odredbe iz člana 85. ovog zakona.
(6) Troškove upisa prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade snose etažni vlasnici razmjerno vrijednosti (korisna površina) stana ili druge samostalne prostorije u odnosu na cijelu zgradu.
(7) Ovlašćuje se Vlada Federacije Bosne i Hercegovine da na prijedlog federalnog ministra pravde donese provedbeni propis kojim će odrediti pretpostavke pod kojima će organi vlasti snositi troškove iz stava 5. ovog člana.

Član 350.

Posebni dijelovi nastali prenamjenom, nadziđivanjem, prigradnjom ili dogradnjom

(1) Ko je do dana stupanja na snagu ovoga zakona na osnovu valjanoga odobrenja nadležnog organa, o svome trošku proveo prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u stan ili drugu samostalnu prostoriju, stekao je time pravo vlasništva prenamijenjenih prostorija kao posebnoga dijela nekretnine, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.
(2) Odredba stava 1. ovoga člana primjenjuje se na odgovarajući način i na nadziđivanje, dogradnje i pregradnje nekretnine izvršene o svome trošku do dana stupanja na snagu ovog zakona na osnovu valjanog odobrenja nadležnog organa.
(3) Ako je do dana stupanja na snagu ovoga zakona provedena prenamjena, nadziđivanje, pregradnja ili dogradnja prema

st. 1. i 2. ovoga člana, nadležni će sud na zahtjev zainteresovane osobe odrediti upis u zemljišnoj knjizi prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine iz člana 346. ovog zakona na osnovu sudske odluke odnosno na osnovu sporazuma svih suvlasnika nekretnine, kojom oni priznaju sticanje vlasništva posebnog dijela nekretnine i sporazumno određuju veličinu odgovarajućega suvlasničkoga dijela.

Član 351.

Pripatci posebnog dijela nastali prenamjenom, nadziđivanjem, prigradnjom ili dogradnjom

(1) Ko je do stupanja na snagu ovoga zakona pribavio valjano odobrenje nadležnog organa i o svome trošku provede u skladu s odobrenjem prenamjenu zajedničkih prostorija u društvenom vlasništvu u dio koji bi služio samo njegovom posebnom dijelu nekretnine, njegovo pravo vlasništva posebnoga dijela obuhvaća i taj dio, osim ako po odredbama ovoga zakona ne može biti pripadak samo toga posebnoga dijela.
(2) Odredba stava 1. ovoga zakona na odgovarajući način se primjenjuje na nadziđivanje, dogradnje i prigradnje nekretnine urađene o svome trošku do stupanja na snagu ovoga zakona na osnovu valjanog odobrenja nadležnog organa.

3. Izvršavanje ovlasti u pogledu cijele nekretnine u prijelaznom razdoblju

Član 352.

Općenito

(1) Odredbe ove glave uređuju međusobne odnose etažnih vlasnika, dok oni svoje odnose ne urede u skladu s odredbama ovog zakona o etažnom vlasništvu, ukoliko ovi odnosi nisu uređeni drugim propisma.
(2) U slučaju sukoba ovog zakona sa drugim postojećim propisima primjenjuju se odredbe ovog zakona.
(3) Etažni vlasnici dužni su svoje odnose urediti u skladu sa ovim zakonom u roku od pet godina od njegovog stupanja na snagu.

Član 353.

Ugovor o međusobnim odnosima etažnih vlasnika

(1) Međusobni odnosi etažnih vlasnika u pogledu upravljanja i korištenja nekretnine utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (ugovor o međusobnim odnosima etažnih vlasnika).
(2) Ugovor iz stava 1. ovoga člana sadrži podatke naročito o:
    1) veličini suvlasničkih dijelova nekretnine koji mogu, dok se ne steknu uvjeti da budu izračunati prema odredbama ovog zakona, biti izračunati i u skladu sa važećim kantonalnim propisima koji regulišu upravljanje i održavanje zgrada i koji služe kao osnova za određivanje prava glasa i raspodjelu troškova,
    2) uvjetima i načinu upravljanja nekretninom,
    3) detaljnim podacima o osobi koja će upravljati nekretninom,
    4) obimu poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornosti za obavljanje poslova i sl.,
    5) uvjetima i načinu prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve,
    6) imenu etažnog vlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravniku, odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti,
    7) uvjetima i načinu korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za kućepazioca zgrade, te uređaja i zemljišta, koje pripadaju određenoj nekretnini.
(3) Odluke koje proizlaze iz ugovora o međusobnim odnosima etažnih vlasnika obavezuju sve etažne vlasnike ako su ugovor sklopili vlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.
(4) Odredbe ugovora o međusobnim odnosima etažnik vlasnika imaju učinak i prema etažnom vlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja tog ugovora.
(5) Etažni vlasnici su dužni Ugovor o međusobnim odnosima zaključiti u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 354.

Ugovor o zajedničkim dijelovima

Ako se u jednoj nekretnini nalaze zajednički dijelovi i uređaji, koji koriste i drugim nekretninama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica i sl.), odnosno kućepazioćev stan koji pripada i drugim nekretninama, etažni vlasnici tih nekretnina dužni su sklopiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, odnosno kućepazioćevog stana u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 355.

Upravnik

(1) Etažni vlasnici su dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravniku u skladu sa ugovorom koji sa njim sklapaju u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, a ako su već zaključili ugovor sa upravnikom, dužni su ga u ovom roku prilagoditi odredbama ovog zakona.
(2) Dužnosti i ovlasti upravnika u pogledu upravljanja nekretninom određene su odredbama ovog zakona o vlasništvu posebnog dijela nekretnine.

Član 356.

Hitni i nužni popravci

(1) Ako suvlasnici ne sklope ugovor s upravnikom iz člana 355. ovoga zakona, jedinica lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu za obavljanje hitnih popravki na toj nekretnini.
(2) Hitnim popravcima smatraju se radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprečavaju štetne posljedice za život i zdravlje ljudi kao i veća oštećenja nekretnine.
(3) Kad zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine postoji opasnost za život i zdravlje ljudi nadležni organ naredit će upravniku nekretnine odnosno suvlasnicima, ako nemaju upravnika, izvršenje nužnih popravaka.
(4) Potraživanje naplate troškova popravka iz stava 3. ovoga člana tražilac izvršenja će ostvariti prema odredbama Zakona o izvršnom postupku.

Član 357.

Prinudna uprava

(1) Ako etažni vlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona jedinica loklane samouprave će na njihov trošak odrediti prinudnog upravnika.
(2) Prinudni upravnik ima sve ovlasti upravnika nekretninom propisane ovim zakonom.

4. Stvarne služnosti na građevinskom zemljištu

Član 358.

Ustanovljavanje stvarnih služnosti na građevinskom zemljištu

(1) Stvarne služnosti na građevinskom zemljištu i na građevinama koje su podignute na tom zemljištu ustanovljava sud u vanparničnom postupku u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije.
(2) Do donošenja planova iz stava 1. ovog člana, stvarne služnosti ustanovljava sud u vanparničnom postupku po

prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za poslove urbanizma i prostornog uređenja.

Glava II
ZAVRŠNE ODREDBE
1. Opće odredbe

Član 359.
Primjena zakona

(1) Na sticanje, promjenu, pravne učinke i prestanak stvarnih prava od dana stupanja na snagu ovoga zakona primjenjuju se odredbe ovoga zakona, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.
(2) Na sticanje, promjenu, pravne učinke i prestanak stvarnih prava do dana stupanja na snagu ovoga zakona primjenjuju se propisi koji su važili u trenutku sticanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.
(3) Ukoliko su rokovi za sticanje i prestanak stvarnih prava počeli teći prije nego što je stupio na snagu ovaj zakon, oni će teći i nakon njegova stupanja na snagu po odredbama dosadašnjeg zakona.
(4) U rok za sticanje dosjelošću nekretnina, koje su na dan stupanja na snagu ovog zakona bile u društvenom, odnosno državnom vlasništvu, kao i za sticanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, ne računa se vrijeme posjedovanja dok su na snazi bili propisi, koji su izričito isključivali dosjelost.

Član 360.
Tok rokova za brisovne tužbe

Rokovi od tri godine za podnošenje brisovne tužbe prema ovom zakonu teku od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 361.
Obaveza uknjižbe stvarnih prava

(1) Izvanknjižni nosioci stvarnih prava dužni su u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu.
(2) Nadležno pravobranilaštvo dužno je u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga zakona pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nekretninama čiji je nosilac Federacija, kantoni odnosno jedinice lokalne samouprave, kao i upis javnih i općih dobara.

Član 362.
Stečena prava

(1) Stupanje na snagu ovoga zakona nema uticaja na postojeće odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari, te osobe koje su na valjanom pravnom osnovu i na valjani način stekle prava u pogledu tih stvari.
(2) Prava na nekretninama, upisana u zemljišne knjige, zadržavaju svoj prvenstveni red i nakon pretvorbe društvenog vlasništva i uspostave jedinstva nekretnina.

2. Nekretnine u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave

Član 363.
Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave

(1) Nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Ova se odredba izričito odnosi i na raspolaganje zasnivanjem prava građenja kojim se opterećuju navedene nekretnine.
(2) Propis o postupku javnog konkursa iz stava 1. ovog člana donijet će federalni ministar pravde u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona. Ovim propisom federalni ministar pravde naročito urediti uvjete konkursa, način raspisivanja, rok trajanja konkursa, obavezne elemente koje on treba da sadrži, kao i način formiranja tržišne cijene kao početne cijene, a na osnovu mišljenja sudskog vještaka odgovarajuće struke.
(3) Prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:
   1) vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovi nadležnosti,
   2) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija,
   3) objekata komunalne infrastrukture,
   4) objekata vjerskih zajednica, i
   5) radi oblikovanja građevinske čestice.
(4) Dopuštena je i neposredna zamjena nekretnine u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave za nekretninu približno iste vrijednosti u vlasništvu druge osobe.
(5) Odredbe stava 1. ovog člana ne odnose se na pravne poslove koje međusobno sklapaju država, entiteti i jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da je na te pravne poslove saglasnost dao nadležni pravobranilac obiju ugovornih strana i da je osigurano da takvim pravnim poslom nije narušen interes pojedine ugovorne strane kao ni opći interes njenih građana.
(6) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga člana ništavi su.

Član 364.
Promet i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave

(1) Promet i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave u prijelaznom periodu vrši se na način i pod uvjetima određenim ovim zakonom, Zakonom o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj: 20/05), Zakonom o zemljišnim knjigama ("Službene novine Federacije BiH", br. 19/03 i 54/04), Sporazumom o pitanjima sukcesije ("Službeni glasnik BiH /dodatak – Međunarodni Ugovori/ br. 10/2001 i 41/2001), Odlukom o sprovođenju Aneksa "G" sporazuma o pitanjima sukcesije na teritoriji BiH ("Službeni glasnik BiH", broj: 2/04), Odlukom o obavezi zaštite državne imovine, finansijskih potraživanja i dugovanja pravnih osoba iz BiH u drugim državama bivše SFRJ ("Službeni glasnik BiH", broj: 2/04), međudržavnim ugovorima o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa između država nastalih raspadom bivše SFRJ, te drugim propisima.
(2) Postupak za prodaju nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave putem javnog konkursa/nadmetanja se vodi u skladu sa propisima iz stava 1. ovog člana, te posebnim propisima koji uređuju postupanje organa nadležnih za promet i raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu.
(3) Odredbe st. 1. i 2. ovog člana se shodno primjenjuju i na nekretnine koje se nalaze u imovini pravnih osoba u mješovitom vlasništvu.

Član 365.
Poljoprivredno i drugo zemljište, zgrade, stanovi i poslovni prostori

(1) Poljoprivredna i druga zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada u društvenoj/državnoj svojini ne mogu biti predmet prijenosa, otuđivanja, zamjenjivanja kao i drugog oblika raspolaganja ako su pribavljena u društveno/državno vlasništvo na osnovu:
   1) Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji ("Službeni list DFJ", broj: 64/45, "Službeni list FNRJ", br. 16/46, 24/46, 99/46, 101/47, 105/48, 4/51, 19/51 i ("Službeni list SRBiH", broj: 41/67);
   2) Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji u NR BiH ("Službeni list NRBiH", br. 2/46, 18/46, 20/47, 29/47, 14/51 i ("Službeni list SRBiH", broj: 41/67);
   3) Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodjeljivanju zemlje poljoprivred-nim organizacijama "Službeni list FNRJ", broj: 23/53 i "Službeni list SFRJ", broj: 10/65);
   4) Zakona o postupanju sa imovinom koju su sopstvenici morali napustiti u toku okupacije i imovinom koja im je oduzeta od strane okupatora i njegovih pomagača ("Službeni list DFJ", broj: 36/45 i 52/45 i "Službeni list FNRJ", br. 64/46, 104/46, 88/47, 99/48 i 77/49);
   5) Zakona o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća ("Službeni list FNRJ", br. 98/46, 99/46, 35/48, 68/48 i 27/53);
   6) Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ("Službeni list FNRJ", br. 52/58, 3/59, 24/61 i 1/63);
   7) Osnovnog zakona o eksproprijaciji ("Službeni list FNRJ", broj: 28/47), ako raniji vlasnici nisu na ime naknade dobili druge nekretnine;
   8) Osnovnog zakona o postupanju sa eksproprisanim i konfiskovanim šumskim posjedima ("Službeni list FNRJ", br. 61/46, 88/47, 106/49 i 4/51);
   9) Zakona o prelazu u državnu svojinu neprijateljske imovine i sekvestraciji nad imovinom odsutnih osoba ("Službeni list FNRJ", br. 63/46 i 105/46);
   10) Zakona o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65, 67/65 i 17/69);
   11) Zakona o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama ("Službeni list SFRJ", br. 23/79, i 26/86);
   12) Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije ("Službeni list FNRJ", broj: 40/45);
   13) Zakona o potvrdi i izmjenama i dopunama Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije ("Službeni list FNRJ", broj: 61/46);
   14) Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta ("Službeni list FNRJ", broj: 43/59).
(2) Zabrana iz stava 1. ovog člana ne djeluje ako je raspolaganje dozvoljeno odredbama posebnih zakona donesenih prije stupanja na snagu ovog zakona.

Član 366.
Zabrana tereta i dugoročnog zakupa

(1) Zabranjuje se ustanovljavanje tereta, davanje u dugoročni zakup na nekretninama na koje se odnose zakoni navedeni u članu 365. ovog zakona.
(2) Zabrana davanja u dugoročni zakup, kao i zakup na određeno vrijeme neće se primjenjivati kada se zgrade, stanovi ili poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada u društvenom/državnom vlasništvu daju u zakup stranim državama za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, kao i njihovih organizacija i specijalizovanih agencija kao i organizacija i specijalizovanih agencija Organizacija Ujedinjenih Nacija, kao i tijela Evropske Unije.

Član 367.
Nekretnine pribavljene u državno/društveno vlasništvo

(1) Odredbe iz prethodnih članova se odnose i na nekretnine koje su na osnovu odluke državnog organa, a bez pravnog osnova i naknade pribavljene u društvenu/državnu svojinu, kao i na nekretnine koje su na osnovu ugovora o poklonu pribavljene u društvenu/državnu svojinu, a taj ugovor je zaključen pod prinudom.
(2) Odredbe iz prethodnih članova se odnose i na nekretnine koje su pribavljene ili izgrađene sredstvima budžeta društveno-političkih zajednica, sredstvima za finansiranje zajedničkih potreba, ili sredstvima samodoprinosa.
(3) Propisi kantona koji uređuju korištenje, upravljanje i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada uskladiće se u roku od 6 mjeseci sa odredbama ovog zakona.
(4) Nekretnine čije pribavljanje ili izgradnja su finansirani sredstvima iz stava 2. ovog člana, a dijelom iz drugih sredstava društvenopravnih osoba, mogu biti u prometu tek kada se utvrde suvlasnički dijelovi.

Član 368.
Vrijeme primjene

Odredbe čl. 365., 366. i 367. ovog zakona će se primjenjivati do isteka roka za podnošenje zahtjeva za povrat ili naknadu u skladu sa propisom kojim će se urediti pitanje reprivatizacije,denacionalizacije i restitucije.

Član 369.
Izuzimanje od primjene

Od zabrane iz čl. 365., 366. i 367. ovog zakona izuzima se nekretnina u društvenoj/državnoj svojini koju su društvenopravne osobe stekle kupovinom ili drugim teretnim pravnim poslom, građenjem, odnosno koja su stečene eksproprijacijom za koju je data druga nekretnina ili je plaćena pravična naknada prema tada važećim zakonima, bez obzira što je prednik ove društvenopravne osobe stekao nekretnine na osnovu zakona u smislu odredaba čl. 365., 366. i 367. ovog zakona.

3. Prestanak primjene postupaka i zakona

Član 370.
Prestanak primjene ostalih propisa

(1) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje primjena svih važećih propisa koji pitanja raspolaganja nekretninama u državnom vlasništvu određuju na drugačiji način u odnosu na odredbe ovog zakona.
(2) Odredba o prestanku primjene propisa iz stava 1. ovog člana ne odnosi se na raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu u postupcima privatizacije i restitucije.
(3) Zakonodavni organi odgovarajućih teritorijalnih jedinica su u obavezi donijeti nove, odnosno usaglasiti važeće propise u vezi sa raspolaganjem nekretninama u državnom vlasništvu sa odredbama ovog zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 371.
Prestanak važenja zakona

(1) Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaju važiti sljedeći zakoni:
   1) Zakon o svojini na dijelovima zgrada, ("Službeni list SR BiH" br. 35/77, 38/78 i 22/84),
   2) Zakon o nadziđivanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini, ("Službeni list SR BiH" broj: 32/87),
   3) Zakon o osnovama vlasničkih odnosa ("Službeni list R BiH" broj: 37/95)

4) Zakon o prometu nepokretnosti, ("Službeni list SR BiH" br. 38/78, 29/80, 4/89, 22/91, 21/92 i 13/94),
5) Zakon o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama ("Službeni list SR BiH" br. 23/79 i 26/86),
6) Zakon o uknjiženju nekretnina u društvenoj svojini ("Službeni list SR BiH" broj: 28/77),
7) Zakon o agrarnoj reformi i kolonizaciji ("Službeni list NR BiH" br. 2/46, 18/46, 20/47, 37/49, 14/51 i 41/67)
8) Zakon o postupku ukidanja zajedničkog prava vlasništva na bivšim kmetskim selištima ("Službeni list SR BiH" broj: 22/73),
9) Zakon o zabrani raspolaganja imovinom, prijenosu sredstava i statusnih promjena pravnih osoba na teritoriji Bosne i Hercegovine iz drugih država ("Službeni list R BiH" br. 4/95 i 37/95),
10) Zakon o pravima i dužnostima republičkih organa u korištenju sredstava u društvenoj svojini ("Službeni list SR BiH" br. 33/81 i 29/90),
11) Zakon o uzurpacijama ("Službeni list SR BiH" broj: 6/78),
12) Zakon o vlasničkopravnim odnosima ("Službene novine Federacije BiH" br. 6/98 i 29/03).

(2) Propisi o građevinskom zemljištu će se usaglasiti s odredbama ovog zakona u roku od tri mjeseca od dana početka primjene ovog zakona.
(3) U slučaju kolizije odredbi ovog zakona sa odredbama drugog propisa primjenjivat će se odredbe ovog zakona.

Član 372.
Započeti postupci

Postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava vlasništva i drugih stvarnih prava započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovoga zakona okončat će se po odredbama tih propisa.

Član 373.
Tumačenje i primjena zakonskih odredaba

(1) Danom stupanja na snagu ovog zakona, odredbe propisa koji su na snazi a koji različito uređuju društveno od ostalog vlasništva će se tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jednovrsnosti vlasništva.
(2) Danom stupanja na snagu ovog zakona odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta će se tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom pravne jedinstvenosti nekretnine.

Član 374.
Stupanje na snagu

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH", a počet će se primjenjivati šest mjeseci nakon njegovog stupanja na snagu.

Predsjedavajući Doma naroda Parlamenta Federacije BiH **Radoje Vidović**, s. r.	Predsjedavajući Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH **Fehim Škaljić**, s. r.

Temeljem članka IV.B.7. a)(IV) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine, donosim

UKAZ
O PROGLAŠENJU ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA

Proglašava se Zakon o stvarnim pravima koji je donio Parlament Federacije BiH na sjednici Zastupničkog doma od 02.07.2013. godine i na sjednici Doma naroda od 25.07.2013. godine.

Broj 01-02-770-02/13 13. kolovoza 2013. godine Sarajevo	Predsjednik **Živko Budimir**, v. r.

ZAKON
O STVARNIM PRAVIMA

Dio prvi
OPĆE ODREDBE O STVARIMA I STVARNIM PRAVIMA
Glava I
POJAM

Članak 1.
Vlasništvo i druga stvarna prava

(1) Ovim zakonom uređuju se stjecanje, korištenje, raspolaganje, zaštita i prestanak prava vlasništva i drugih stvarnih prava i posjeda.
(2) Stvarna prava su: pravo vlasništva, pravo građenja, založno pravo, zemljišni dug, pravo stvarne i osobne služnosti i pravo stvarnog tereta.
(3) Odredbe ovoga zakona koje se odnose na pravo vlasništva, shodno se primjenjuju na sva druga stvarna prava, osim ako za njih nije zakonom drugačije propisano niti što drugo proizilazi iz njihove pravne naravi.

Članak 2.
Ograničenja stvarnih prava

(1) Pravo vlasništva i druga stvarna prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom sukladno principima međunarodnog prava.
(2) Zakonom se, u javnom interesu, a naročito radi zaštite naravnih bogatstava, okoliša, zdravlja ljudi, kulturno-povjesne baštine i sl., može ograničiti ili posebno urediti način korištenja i raspolaganja određenim stvarima.

Članak 3.
Nositelji vlasništva i drugih stvarnih prava

(1) Svaka fizička i pravna osoba može biti nositelj prava vlasništva i drugih stvarnih prava.
(2) Samo je jedna vrsta prava vlasništva neovisno o nositelju prava vlasništva.

Članak 4.
Zabrana zlouporabe prava

Zabranjeno je vršenje prava iz ovoga zakona suprotno cilju zbog kojeg su ta prava ustanovljena ili priznata.

Glava II
PREDMET I SADRŽAJ STVARNIH PRAVA

Članak 5.
Stvari

(1) Stvari u smislu ovoga zakona su materijalni dijelovi prirode, koji mogu biti u vlasti fizičke ili pravne osobe, osim ako zbog svojih prirodnih svojstava ili ograničenja na temelju posebnog zakona nisu podobne da budu objekt prava vlasništva i drugih stvarnih prava.
(2) Stvari su u smislu ovoga zakona i skupina stvari i prava koja su zakonom izjednačena sa stvarima.